

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Skeppsbyggaren***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppsbyggaren,

Organisationsnummer 769623-8448

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2011-10-27 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i november månad 2017 och avslutas i mars månad 2018.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2017-07-03 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nyköping Barken 1.

Adress: Skeppsbyggargränd 1-29 och 2-38, 611 64 Nyköping.

Tomtarea: 9 143 m²

Bostadsarea: 4 845 m²

Byggnadernas antal och utformning: 8 st radhus i 2-3 våningsplan.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepumpar i respektive lägenhet.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Anslutning till TV, bredband, telefoni.

Gemensamma utrymmen

4 st miljöstation typ Sansac moduler.

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gång- och cykelväg	Last	Officialservitut	0480-92/126.1

Servitut för gång- och cykelväg till förmån för den kommunägda Brandholmen 1:1.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Gjuten armerad platta på mark.
Stomme	Trä stomme.
Yttervägg	Trä panel.
Yttertak	Plåt, aluzink.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepumpar.
Ventilation	via frånluftsvärmepump.
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna på respektive tomt.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker.
Vardagsrum	
Golv	Parkett.
Sovrum	
Golv	Parkett.
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett.
Kök	
Golv	Parkett.
Utrustning	Skåpinredning, diskmaskin, induktionshäll, spiskåpa, ugn och micro, kyl och frys.
Badrum	
Golv	Klinker.
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegel med belysning, duschutrustning, duschhörna av klarglas eller frostat alt. badkar, handdukstork samt skåpinredning.
WC/Dusch	
Golv	Klinker.
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegel med belysning, duschutrustning, duschhörna av klarglas eller frostat, handdukstork samt skåpinredning.
WC	
Golv	Klinker.
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegel med belysning,
Tvätttrum	
Golv	Klinker.
Utrustning	tvättbänk, spegel med belysning, skåpinredning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	12 500 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	137 500 000 kr
SUMMA	150 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till: 69 233 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termin- säkring
Lån 1	14 027 500 kr	Pantbrev	1,37	2	50-årig serie	☒
Lån 2	14 027 500 kr	Pantbrev	1,41	3	50-årig serie	☒
Lån 3	14 027 500 kr	Pantbrev	1,54	4	50-årig serie	☒
Lån 4	14 027 500 kr	Pantbrev	1,87	5	50-årig serie	☒

Lån markerade med ☒ är terminssäkrade inom angiven bindningstid.

Summa lån	56 110 000 kr
Insatser	93 890 000 kr
Summa	150 000 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda juni månad 2017.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	2 325 600 kr
----------------------	--------------

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kallvatten (bedömda kostnader).	154 300 kr
--	------------

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

För hushållsel, uppvärmning och TV/Data/Tele tecknar repktive hushåll eget abonnemang.

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för avseende kallvatten bedöms uppgå till c:a 400 kr/månad och lgh, avvikelser av den individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

SUMMA INTÄKTER

2 479 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	867 800 kr
Amorteringar	90 200 kr

Driftkostnader inkl i moms i förekommande fall

402 000 kr

Ekonomisk förvaltning
 Fastighetsservice
 Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
 Energiarvode
 Utestädning (inkl snöröjning)
 Styrelsearvode
 Revisionsarvode
 Försäkringar
 Vattenförbrukning, hushåll ¹
 Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
 Renhållning/sophämtning

¹⁾ Se föregående sida.**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 1 360 000 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 518 000 kr

Överskott exkl avskrivningar. 601 900 kr

SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 2 479 900 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal		
	4 RK	5 RK	S:a
A	5	-	5
B	4	-	4
C	4	-	4
D	-	3	3
E	-	3	3
F	-	4	4
G	-	6	6
H	-	5	5
Summa	13	21	34

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak*	Utan tak**
				34	41

* 34 st carportplatser som är placerade i direkt anslutning till resp lägenhet. Dessa platser är försedda med motorvärmare.

** 41 st parkeringsplatser, varav 34 st är placerade i direkt anslutning till resp lägenhet och 7 st är besöksparkering.

Lägenhetsförteckning
Skeppsbyggaren produktion, RBA (43204)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0001	1001	1	1	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 850 000	62 405	5 200	400	0,026834	0,030355
0002	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,027692
0003	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,027692
0004	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,027692
0005	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,027692
0006	1001	1	1	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 600 000	62 405	5 200	400	0,026834	0,027692
0007	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,026627
0008	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,026627
0009	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,026627
0010	1001	1	1	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 405	5 200	400	0,026834	0,026627
0011	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,026627
0012	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,026627
0013	1001	1	2	132,0 m²	4	RK	B, WcD	U	2 500 000	62 316	5 193	400	0,026796	0,026627
0014	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,032378
0015	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0016	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 940 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,031313
0017	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 940 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,031313
0018	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0019	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,029716
0020	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,029716
0021	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0022	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0023	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,029716
0024	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 790 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,029716
0025	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0026	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0027	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0028	1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	2 740 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,029183
0029	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 090 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,032911
0030	1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 090 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,032911

2017071401842

Lägenhetsförteckning
Skeppsbyggaren produktion, RBA (43204)

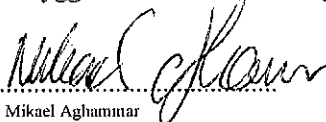
Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data					
ObjNr	▲	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Type	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0031		1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,032378
0032		1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,032378
0033		1001	1	4	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 040 000	72 103	6 009	400	0,031004	0,032378
0034		1001	1	3	149,0 m²	5	RK	B, WcD, Wc	U/T	3 240 000	72 208	6 017	400	0,031049	0,034508
34 st					4845,0					93 890 000	2 325 588	193 799	13 600	1,000000	1,000000

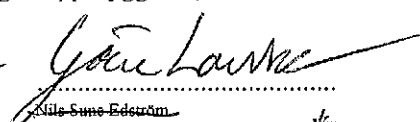
G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

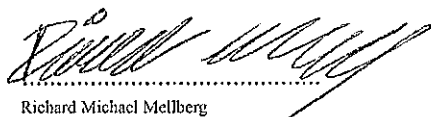
Nyköping 2017- 07 -10

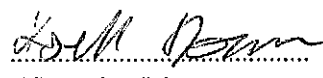
Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppsbyggaren,


Jan Mikael Aghammar


Göran Larsson *


Richard Fredriksson *


Richard Michael Mellberg


Kjell Ingvar Ström Lind

* suppleant ersätter ledamot
vid detta möte

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År					Anmärkning
	I	2	3	4	5	

Årsavgifter bostäder	2 325 600	2 372 100	2 419 600	2 467 900	2 517 300	2 567 700	2 834 900
Individuell måning lgh	154 300	157 400	160 500	163 700	167 000	170 400	188 100
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	2 479 900	2 529 500	2 580 100	2 631 600	2 684 300	2 738 100	3 023 000

Kostnader

Räntor	867 800	866 300	864 800	863 100	861 300	859 300	846 700
Amorteringar	90 200	97 600	105 700	114 400	123 800	134 000	199 200
Driftkostnader	402 000	410 000	418 200	426 600	435 100	443 800	490 000
Fastighetsavgift/-skatt	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 360 000	1 373 900	1 388 700	1 404 100	1 420 200	1 437 100	1 535 900

Avsättning till

underhållsfond	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000	518 000
Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	601 900	637 600	673 400	709 500	746 100	783 000	969 100
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	601 900	1 239 500	1 912 900	2 622 400	3 368 500	4 151 500	8 623 100

Avskrivningar	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800	1 145 800
Resultat inkl avskrivningar	- 453 700	- 410 600	- 366 700	- 321 900	- 275 900	- 228 800	22 580
Ack resultat inkl avskrivningar	- 453 700	- 864 300	- 1 231 000	- 1 552 900	- 1 828 800	- 2 057 600	- 2 460 200

Akkumulerad avsättning till underhållsfond	518 000	1 036 000	1 554 000	2 072 000	2 590 000	3 108 000	5 698 000
--	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,37 %. Vid konvertering år 2, 4, 6, 8 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,37 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,41 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,41 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,54 %. Vid konvertering år 4 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 1,54 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,87 %. Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,87 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

Enligt underhållsplan

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	2 325 600	2 372 100	2 419 600	2 467 900	2 517 300	2 567 700	2 841 200
Nettoökning %		1,999	2,002	1,996	2,002	2,002	10,652 *)
Årsavgifter realt %	2 325 600	2 325 588	2 325 644	2 325 557	2 325 596	2 325 645	2 330 774
	-	0,001	0,002	-	0,000	0,002	0,222

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	2 325 600	2 372 000	2 559 100	2 746 500	2 934 300	3 122 500	3 387 700
Nettoökning %		1,995	7,888	7,323	6,838	6,414	8,493 *)
Årsavgifter realt %	2 325 600	2 325 490	2 459 727	2 588 088	2 710 840	2 828 144	2 779 094
	-	0,005	5,767	11,287	16,565	21,609	19,500

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	2 325 600	2 372 000	2 698 700	3 025 300	3 351 600	3 677 700	3 909 900
Nettoökning %		1,995	13,773	12,102	10,786	9,730	6,314 *)
Årsavgifter realt %	2 325 600	2 325 490	2 593 906	2 850 808	3 096 360	3 331 006	3 207 480
	-	0,005	11,537	22,584	33,142	43,232	37,921

*) År 11 jämför med år 6

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År							Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter nominellt	2 325 600	2 390 200	2 456 200	2 523 700	2 593 000	2 664 000	3 051 100	
Nettökning %		2,778	2,761	2,748	2,746	2,738	14,531	*)
Årsavgifter realt	2 325 600	2 320 583	2 315 204	2 309 543	2 303 847	2 297 990	2 270 305	
%	-	0,216	-	0,447	-	1,187	-	2,378

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År							Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter nominellt	2 325 600	2 390 100	2 595 700	2 802 300	3 010 000	3 218 800	3 597 600	
Nettökning %		2,773	8,602	7,959	7,412	6,937	11,768	*)
Årsavgifter realt	2 325 600	2 320 485	2 446 696	2 564 501	2 674 346	2 776 565	2 676 952	
%	-	0,220	5,207	10,273	14,996	19,391	15,108	

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År							Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter nominellt	2 325 600	2 390 100	2 735 300	3 081 100	3 427 300	3 774 000	4 144 500	
Nettökning %		2,773	14,443	12,642	11,236	10,116	9,817	*)
Årsavgifter realt	2 325 600	2 320 485	2 578 283	2 819 643	3 045 112	3 255 486	3 083 897	
%	-	0,220	10,865	21,244	30,939	39,985	32,607	

*) År 11 jmför med år 6

H.**I N T Y G**

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Skeppsbyggaren,

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2017-07-10 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

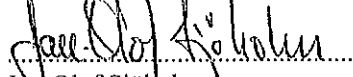
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

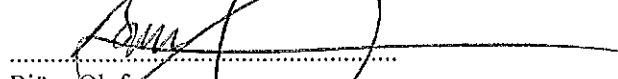
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2017-05-19
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2016-04-08
- ☒ Köpekontrakt, fastighet upprättat 2017-07-05
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2017-06-13
- ☒ Riksbyggenavtal, upprättat 2017-07-03
- ☒ Kreditoffert daterad 2016-08-09, Terminssäkring daterad 2017-06-30
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2017-06-20
- ☒ Underhållsplan, daterad 2017-06-12
- ☒ Avskrivningsplan 120 år, utskriftsdatum 2017-07-03
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde, utskriftsdatum 2017-05-19

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-07-13


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2017-07-13


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.