

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fabrikören

Organisationsnummer 769633-6721

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2017-01-10 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 i januari månad 2021.

Inflyttning i lägenheterna sker under februari tom mars månad 2021.

Bygglov har lämnats av Jönköpings kommun 2017-06-15.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 90%

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jönköping Linsen 11
Adress: Östra Torpagatan 1 - 3, Vaggerydsgatan 25
553 30 Jönköping
Areal: 1 304 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen GA:1(ga: 1) har inrättats för att tillgodose fastigheten Linsen 11 behov av gårdsanläggning i form av gångvägar, belysning, planteringar och utvändiga cykelparkeringar.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en Linsens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen kommer att svara för 4861/7147 delar (68 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Jönköping Linsen Ga:2(ga: 2) har inrättats för att tillgodose fastighetens Linsen 11 behov av parkeringsanläggning.

I gemensamhetsanläggningen ga:2 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Linsens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen kommer att svara för 26/62 delar(41,9 %) av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Kloakledning	Last	Avtalsservitut	06-IM1-1894/147.1

Byggnadernas antal och utformning:

Ett lamellhus i sju våningar och ett punkthus i 3 respektive 5 våningar. Under byggnaderna finns källarvåning innehållande gemensamt garage som delas med ytterligare 2 st fastigheter.

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

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Jönköping Energi AB.

Undercentral är belägen i fläktrum 3302.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar: 3 st

Trapphus: 3 st

Byggnaderna är anslutna till TV/Data/tele via Comhem fibernät.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattninglägenhet

3 st cykelrum.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare i 3 plan, platta på mark.
Stomme	Betongprefab.
Yttervägg	Puts / tegel.
Yttertak	Papp
Loftgångar	Platta av betong, räcke i metall.
Balkong	Platta av betong, räcke i metall.
Fönster	Trä / aluminium. Fasta är 3-glas, öppningsbara är 2+1.
Entreport	Aluminium
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr skyddsklass RC3 / MK3.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX-system.
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i källarplan samt på vindsplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker och parkett.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
Sovrum	
Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
Klädkammare	
Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, stänkskydd av kakel, integrerad diskmaskin, inbyggnadsmicro, inbyggnadsugn och induktionshäll. Kyl, frys i alla lgh utom lgh 30 som har kyl/frys.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, kommod, handduktork, duschutrustning samt duschvägg. Tvättmaskin och torktumlare i alla lgh utom lgh 13, 14, 28, 35, 39, 41 och 43 som har separat tvättrum.
Vägg	Kakel
Tak	Målat
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, kommod, handduktork, duschutrustning samt duschvägg.
Vägg	Kakel
Tak	Målat
WC	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, kommod.
Vägg	Kakel
Tak	Målat
Tvätt	
Golv	Klinker
Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare.
Vägg	Kakel
Tak	Målat
Bastu	
Golv	Klinker
Utrustning	Bastulavar, bastuaggregat.
Vägg	Bastupanel
Tak	Bastupanel

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv av aktier i Riksbyggen Munksjöstaden Kvarter 6A AB *	41 822 767 kr
Köpeskilling fastigheten Jönköping Linsen 11 *	77 233 kr
Utskiftning efter likvidation Riksbyggen Munksjöstaden Kvarter 6A AB*	100 000 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	42 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	130 500 000 kr
Föreningens del av byggnadskostnader garage (andel i gemensamhetsanläggning) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt.	16 560 000 kr
SUMMA	189 060 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal***	53 100 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	189 113 100 kr

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samliga aktier i ett nybildat aktiebolag, Riksbyggen Munksjöstaden Kvarter 6A AB, som äger fastigheten Linsen 11, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latenta skatten har beräknats till cirka 9 245 000 kronor

*** Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	92 600 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	1 425 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 893 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	16 973 000 kr	Pantbrev	0,80	1	1,0% rak
Lån 2	16 973 000 kr	Pantbrev	0,80	3	1,0% rak
Lån 3	16 974 000 kr	Pantbrev	1,00	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2020-12-09.

Summa lån	50 920 000 kr
Insatser	138 140 000 kr
Summa	189 060 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Fabrikören och Riksbyggen (§6).	53 100 kr
SUMMA FINANSIERING	189 113 100 kr

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

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda december månad 2020.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 456 300 kr

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder inkl moms
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele. 378 200 kr

¹⁾ *Drittkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelse av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.*

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms. 180 000 kr

Avgifter Förbrukning Lokaler ¹ inkl moms
Bedömd uppmätt förbrukning¹ för lokalen av kall- och varmvatten, el samt kostnad för TV/Data/Tele. Avvikelse av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen. 4 700 kr

SUMMA INTÄKTER **3 019 200 kr**

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	405 800 kr
Amorteringar	509 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,0 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	509 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall 1 456 800 kr

Ekonomisk förvaltning	107 500 kr
Teknisk Förvaltning	152 750 kr
Trappstädning	115 500 kr
Styrelsearvode	48 375 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	35 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	265 500 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel och el lokal ¹	211 000 kr
Vattenförbrukning inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	50 500 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	126 912 kr
Renhållning/sophämtning	85 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	153 750 kr
Reparationer (löpande underhåll)	25 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	65 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening
Förenings andel av driftnetto från Linsens samfällighetsförening. 30 300 kr

*)Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²⁾	33 200 kr
SUMMA KOSTNADER	2 883 700 kr
Avsättning till underhållsfond.	88 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	47 500 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		3 019 200 kr
Summa kostnader	-	2 883 700 kr
Återföring amorteringar		509 200 kr
Avskrivningar	-	1 087 500 kr
SUMMA RESULTAT	-	442 800 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler					
Hus nr	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads-hyra
Littera					
1	1	90	Café/Butik	180 000	15 000
Summa	1	90		180 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
36 *					

* varav 5 st med laddstolpe

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter och kommer att förvaltas av Linsens samfällighetsförening. Förhyring av garageplatser sker via Linsens Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 700 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 700 kr/månad inkl moms samt kostnad för elförbrukning.

G. Nyckeltal

BOA: 3 509,0 m²

LOA: 90,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	39 367
Föreningens lån *	14 511
Anskaffningsvärde *	53 879
Belåningsgrad	26,9%
Snittränta föreningens lån	0,8%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	700
Årsavgift, lokaler **	0
Hyresintäkter Bostadslägenheter *	0
Hyresintäkter Lokaler **	2 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	108
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	52
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	405
Kassaflöde ***	13
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	170
Avskrivning ***	302

Lägenhetsförteckning
Bif Fabrikören, RBA (44546)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghN	Vän.N	Vän.N	Vän.N	Lgh.Ty	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg	Driftskostn./m ²	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	
0001	1101	2	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 195 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,023129			
0002	1102	2	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 545 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,018423			
0003	1201	3	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 295 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,023853			
0004	1202	3	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 645 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,019147			
0005	1301	4	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 395 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,024576			
0006	1302	4	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 795 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,020233			
0007	1401	5	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 595 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,026024			
0008	1402	5	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 995 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,021681			
0009	1501	6	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 795 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,027472			
0010	1502	6	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	3 195 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,023129			
0011	1601	7	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 995 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,028920			
0012	1602	7	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	3 395 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,024576			
0013	1701	8	8	8	17	112,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	4 395 000	70 303	5 859	900	0,028621	0,031816			
0014	1001	1	8	1	1	74,0 m ²	2	RK	B	U	2 395 000	50 985	4 249	700	0,020757	0,017337			
0015	1002	1	8	2	2	102,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 295 000	65 237	5 436	900	0,026559	0,023853			
0016	1101	2	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 545 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,018423			
0017	1102	2	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 195 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,023129			
0018	1201	3	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 645 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,019147			
0019	1202	3	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 295 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,023853			
0020	1301	4	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 795 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,020233			
0021	1302	4	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 395 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,024576			
0022	1401	5	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	2 995 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,021681			
0023	1402	5	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 595 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,026024			
0024	1501	6	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	3 195 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,023129			
0025	1502	6	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 795 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,027472			
0026	1601	7	8	7	7	71,0 m ²	2	RK	B	B	3 395 000	49 871	4 156	700	0,020303	0,024576			
0027	1602	7	8	8	8	78,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 995 000	57 014	4 751	700	0,023211	0,028920			
0028	1701	8	8	17	17	112,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	4 395 000	70 303	5 859	900	0,028621	0,031816			
0029	1103	1	5	5	5	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	2 295 000	57 150	4 762	700	0,023267	0,016614			
0030	1104	1	5	6	6	40,0 m ²	2	RK	B	U	1 750 000	36 474	3 040	500	0,014849	0,012668			
0031	1105	1	5	4	4	79,0 m ²	3	RK	B	B	2 495 000	55 021	4 585	700	0,022400	0,018061			
0032	1201	2	5	11	11	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 195 000	57 654	4 804	700	0,023472	0,015890			

Lägenhetsförteckning
Brf Fabrikören, RBA (44546)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM	LghN	Vån.N	Vån.N	Vån.N	Lgh.Ty	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg	Driftskostn./m	Andelstal	Andelstal	Andelstal					
0033		1202	2	5	12	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 395 000	58 808	4 901	700	0,023942	0,017337								
0034		1203	2	5	13	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 295 000	60 905	5 075	800	0,024796	0,023853								
0035		1204	2	5	14	111,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 795 000	72 914	6 076	900	0,029685	0,027472								
0036		1301	3	5	11	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 295 000	57 654	4 804	700	0,023472	0,016614								
0037		1302	3	5	12	82,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 495 000	58 808	4 901	700	0,023942	0,018061								
0038		1303	3	5	13	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 395 000	60 905	5 075	800	0,024796	0,024576								
0039		1304	3	5	14	111,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 895 000	72 914	6 076	900	0,029685	0,028196								
0040		1401	4	5	13	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 595 000	60 905	5 075	800	0,024796	0,026024								
0041		1402	4	5	14	111,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 995 000	72 914	6 076	900	0,029685	0,028920								
0042		1501	5	5	13	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 895 000	60 905	5 075	800	0,024796	0,028196								
0043		1502	5	5	14	111,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 195 000	72 914	6 076	900	0,029685	0,030368								
43 st						3509,0					138 140 00	2 456 293	204 688	31 700	0,999999	0,999999								

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt förändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 456 300	2 505 400	2 555 500	2 606 600	2 658 800	2 712 000	2 994 200	3 305 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	378 200	385 700	393 400	401 300	409 300	417 500	461 000	509 000	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	4 700	4 800	4 900	5 000	5 100	5 200	5 800	6 400	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	Ökning 2% per år
Summa intäkter	3 019 200	3 075 900	3 133 800	3 192 900	3 253 200	3 314 700	3 641 000	4 001 300	
Kostnader									
Räntekostnader	405 800	401 800	397 700	393 600	389 500	385 500	365 100	344 700	
Amorteringar	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	
Räntekostnadsutrymme*	509 000	503 900	498 800	493 700	488 600	483 500	458 100	432 600	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 456 800	1 485 900	1 515 600	1 546 000	1 576 900	1 608 400	1 775 800	1 960 600	Ökning 2 % / år
Drifnetto samriff	- 30 300	- 30 300	- 30 300	- 30 300	- 30 300	- 30 300	- 30 300	- 30 300	
Fastighetsavgift/-skatt	33 200	33 800	34 500	35 200	35 900	36 600	40 400	127 400	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	2 883 700	2 904 300	2 925 500	2 947 400	2 969 800	2 992 900	3 118 300	3 344 200	
Avsättning till underhållsfond	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	47 500	83 600	120 300	157 500	195 400	233 800	434 700	569 100	
Ack kassaflöde	47 500	131 100	251 400	408 900	604 300	838 100	1 272 800	1 841 900	

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		3 019 200	3 075 900	3 133 800	3 192 900	3 253 200	3 314 700	3 641 000	4 001 300	
Summa kostnader		-2 883 700	- 2 904 300	- 2 925 500	- 2 947 400	- 2 969 800	- 2 992 900	- 3 118 300	- 3 344 200	
Återföring amortering		509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	509 200	
Avskrivning ²		-1 087 500	- 1 087 500	- 1 087 500	- 1 087 500	- 1 087 500	- 1 087 500	- 1 087 500	- 1 087 500	
Årets resultat		- 442 800	- 406 700	- 370 000	- 332 800	- 294 900	- 256 500	- 55 600	78 800	

Amortering + avsättning till underhållsfond

597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 0,60%

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 0,80%

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,00%

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 1,00% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m ² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u>	700	714	728	743	758	773	853	942
		1,99	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41
	Räntan oförändrad							%
	700	761	775	836	850	910	983	1 065
		8,78	1,82	7,84	1,66	7,05	8,04	8,30
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*								%
	700	809	822	929	942	1 047	1 113	1 187
		15,58	1,65	13,01	1,39	11,10	6,30	6,68
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*								%
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
	700	717	733	749	766	784	880	990
		2,41	2,24	2,25	2,25	2,26	12,33	12,43
Räntan oförändrad								%
	700	764	780	843	858	921	1 006	1 107
		9,19	2,04	8,03	1,88	7,23	9,32	10,04
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*								%
	700	812	827	935	951	1 058	1 136	1 230
		16,00	1,86	13,07	1,67	11,23	7,43	8,25
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*								%

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

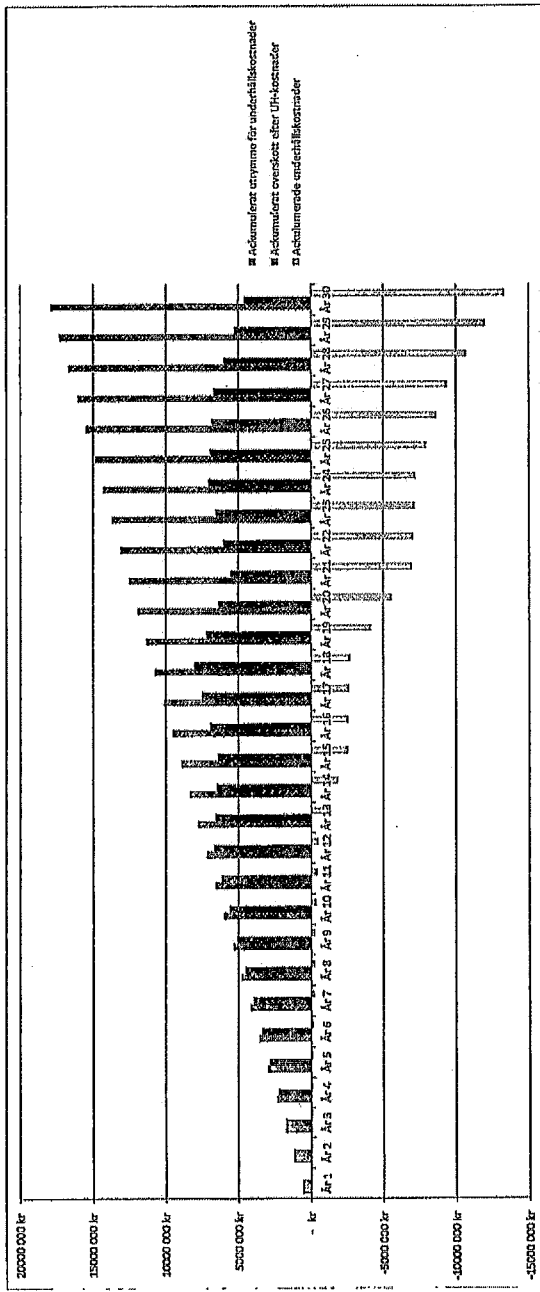
*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

**J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år
Fabrikören**

Datum	2020-07-02														
Beakt.	3 509														
Avsättning UH-fond kr/år	25														
Låntid	50 220 000														
Amorteringstid	145														
Summa Amortering+Uthine	170														

Årliga UH-kostnader		År 1-3		År 4-5		År 6-9		År 10-12		År 13-15		År 16-21		År 22-24		År 25-27		År 28-30		
Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	
597 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204
88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204	597 204
1 194 408	1 194 408	1 791 612	2 388 816	2 986 020	3 583 224	4 180 428	4 777 632	5 374 836	5 972 040	6 569 244	7 166 448	7 763 652	8 360 856	8 958 060	9 555 264					
- 11 333	- 11 333	- 11 333	- 11 333	- 53 000	- 53 000	- 53 000	- 26 333	- 26 333	- 30 333	- 30 333	- 30 333	- 80 333	- 80 333	- 80 333	- 681 333	- 681 333	- 681 333	- 681 333	- 681 333	- 48 333
595 871	595 871	595 871	544 204	544 204	544 204	544 204	570 871	570 871	570 871	516 871	516 871	516 871	516 871	516 871	516 871	516 871	516 871	516 871	516 871	548 871
-41 333	-22 667	-34 000	-37 000	-140 000	-193 000	-245 333	-297 667	-350 000	-402 333	-454 667	-507 000	-559 333	-611 667	-664 000	-716 333	-768 667	-821 000	-873 333	-925 667	-978 000
595 871	1 171 741	1 757 612	2 301 816	2 945 020	3 588 224	4 231 428	4 874 632	5 517 836	6 161 040	6 804 244	7 447 448	8 090 652	8 733 856	9 377 060	10 020 264	10 663 468	11 306 672	11 949 876	12 593 080	13 236 284

20000 000 kr	15000 000 kr	10000 000 kr	5000 000 kr	-5000 000 kr	-10000 000 kr	-15000 000 kr
--------------	--------------	--------------	-------------	--------------	---------------	---------------



	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summas
	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204	509 204
	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr	597 204 kr
10 152 468 kr	10 749 672 kr	11 346 876 kr	11 944 080 kr	12 541 284 kr	13 138 488 kr	13 735 692 kr	14 332 896 kr	14 930 100 kr	15 527 304 kr	16 124 508 kr	16 721 712 kr	17 318 916 kr	17 916 120 kr	18 513 324 kr	19 110 528 kr
-	48 333 kr	- 48 333 kr	- 1 439 667 kr	- 1 439 667 kr	- 76 000 kr	- 76 000 kr	- 76 000 kr	- 722 000 kr	- 722 000 kr	- 722 000 kr	- 722 000 kr	- 1 304 000 kr	- 1 304 000 kr	- 1 304 000 kr	- 1 304 000 kr
548 871 kr	548 871 kr	842 463 kr	842 463 kr	842 463 kr	521 204 kr	521 204 kr	521 204 kr	124 796 kr	124 796 kr	124 796 kr	124 796 kr	706 796 kr	706 796 kr	706 796 kr	706 796 kr
-2 653 657	-2 702 000	-4 141 667	-5 581 333	-7 021 000	-7 097 000	-7 173 000	-7 249 000	-7 325 000	-7 401 000	-7 477 000	-7 553 000	-7 629 000	-7 705 000	-7 781 000	-7 857 000
7 488 801 kr	8 047 672 kr	7 205 209 kr	6 362 747 kr	5 520 284 kr	4 677 821 kr	3 835 358 kr	2 992 896 kr	2 150 434 kr	1 307 972 kr	465 510 kr	-376 952 kr	-1 224 490 kr	-2 072 028 kr	-2 919 566 kr	-3 767 104 kr

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2020.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:

- * Aktieöverlåtelseavtal avseende Riksbyggen Munksjöstaden kvarter 6A AB
- * Köpekontrakt fastighet avseende Jönköping Linsen 11 från Riksbyggen ekonomisk förening.
- * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
- * Fjärrvärmeabonnemang med Jönköping Energi AB.
- * Avtal om elnät och elhandel
- * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
- * Renhållnings- och återvinningsavtal
- * VA-abonnemang
- * Hisservice, jour och larmöverföring
- * Hissbesiktningensavtal
- * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
- * Avtal avseende TV, data och tele.
- * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.

4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

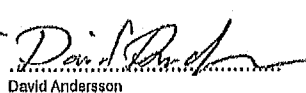
I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

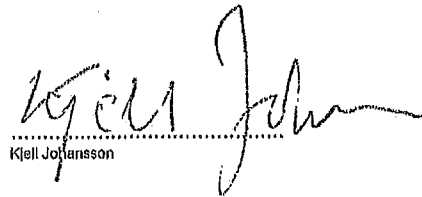
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

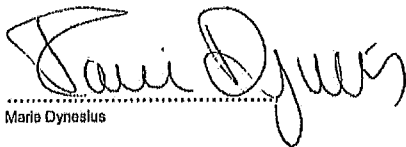
Jönköping 2021-01-07

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fabrikören


Christopher Rydell


David Andersson


Kjell Johansson


Maria Dynesius

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Fabrikören

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2021-01-07 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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

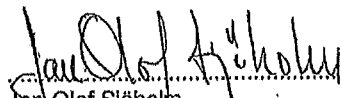
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

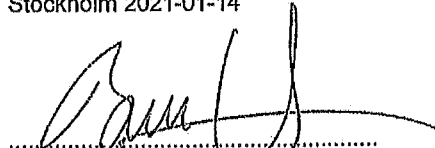
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2020-12-11
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-01-21
- Beslut om bygglov daterat 2017-06-15.
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2019-09-19
- Proformabalansräkning 2019-09-19
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2019-09-19
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2020-08-26
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2019-09-19
- Tilläggsavtal till Rb-avtal, undertecknat 2021-01-12
- Hyresgaranti lokal, undertecknat 2021-01-12
- Kreditoffert Nordea daterad 2019-12-05 med kompletterande mail 2019-08-13 och 2019-11-15 samt uppdaterad offert 2020-08-13.
- Aktuella räntenivåer per 2020-12-09
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2020-09-21
- Driftkostnadsberäkning Samff, budget 2021
- Stämmoprotokoll Linsens Samfällighetsförening (sammanställning anskaffningskostnad Linsen GA:2), daterat 2018-07-04.
- Beräkning av taxeringsvärde 2020-09-11
- Foton från byggarbetsplats Fabrikören daterade 2020-12-14

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

Stockholm 2021-01-14


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2021-01-14


Björn Olofsson

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