

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronomagasin

Organisationsnummer 769611-0522

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
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2004-06-17 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 maj månad 2024.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september månad 2024 och avslutas i september månad 2024.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 69 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Bränneriet 1
Adress:	Kronomagasinsgatan 41-43, 45 A-D Saltängsgatan 94-100 602 38 Norrköping
Areal:	1 321 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Norrköpings kommun 2022-05-06..
Antal Byggnader:	2
Byggnadsår:	2024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus / radhus
Antal lgh:	46
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	3 158
LOA (m ²):	35

Byggnadernas utformning

En byggnad uppförs i sju våningar med två trapphus samt en byggnad som uppförs med fyra radhus, med sammanlagt 46 lägenheter samt en hyreslokal.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Nordra.

Undercentral är belägen i markplan i ett av husen.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 209 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 35 700 kWh/år.

Hissar 2

Trapphus 2

Byggnaderna är anslutna till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

2 st cykelrum

1 st barnvagnsrum/rullatorförråd

1 st cykelverkstad

1 st växthus

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad pålad betongplatta
Stomme	Betong i flerfamiljshuset, trä i radhusen
Yttervägg	Isolerad regelkonstruktion, insida av gips
Yttertak	Papp och solceller på flerfamiljshuset, sedum på radhusen
Balkong	Balkongplatta i betong, metallräcke
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Entreport	Aluminum/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Ventilation	Tilluft- och frånluftssystem med värmeåtervinning, FTX system
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källaren

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Wc/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC/Bad (radhus)	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler

Lokal nr 1

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Parkett	Målat	Undertak	Avsättningar för el och vatten. Avsättning för pentry.
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation.WC-inredning. Belysning. Övrigt enligt ritning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	21 771 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	160 729 000 kr
SUMMA	182 500 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	182 500 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	71 600 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	352 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	11 997 000 kr	Pantbrev	3,77	2	1,0% rak
Lån 2	11 997 000 kr	Pantbrev	3,63	3	1,0% rak
Lån 3	11 996 000 kr	Pantbrev	3,52	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-03-06

** Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren

Summa lån	35 990 000 kr
Insatser	146 510 000 kr
Summa	182 500 000 kr
SUMMA FINANSIERING	182 500 000 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 februari månad 2024.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 158 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹⁾ per lgh av varmvatten och hushållsel. 339 300 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser 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 52 500 kr

Intäkter bilplatser (32 st parkeringsplatser á 1 550 kr/månad) 595 200 kr

Avgår hyra 32 parkeringsplatser via Parkeringsbolaget Svanen Norrköping - 582 700 kr

SUMMA INTÄKTER 3 562 300 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 311 700 kr
Amorteringar	180 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	108 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall 1 656 600 kr

Ekonomisk förvaltning	171 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	141 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	69 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	136 000 kr
Styrelsearvode	75 107 kr
Revisionsarvode	21 875 kr
Försäkringar	62 317 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	328 402 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	323 426 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	86 076 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	105 400 kr
Renhållning/sophämtning	56 020 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	16 000 kr
Mobilitet cykel	5 000 kr
Löpande underhåll	50 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 kr

**) Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna 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	3 500 kr
SUMMA KOSTNADER	3 259 800 kr
Avsättning till underhållsfond.	259 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	43 500 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		3 562 300 kr
Summa kostnader	-	3 259 800 kr
Återföring amorteringar		180 000 kr
Avskrivningar	-	3 710 161 kr
SUMMA RESULTAT	-	3 227 661 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
Lokal 1	35	Kontor	52 500	4 375
Summa	35		52 500	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
4*					

* varav 4 st med laddstolpe

Föreningen har ingått ett nyttjanderättsavtal med Parkeringsbolaget Svanen Norrköping AB att förhyra 32 parkeringsplatser i Parkeringsbolagets kommande parkeringshus.

4 garageplatser i föreningens fastighet tillhör lägenheterna 2111, 2112, 2113 samt 2114. Kostnaden för elförbrukning laddstolpe tillkommer och debiteras separat.

Hyra för garageplats i Parkeringsbolaget Svanens kommande parkeringshus är 1 550 kr/månad.

Lägenhetsförteckning Kronomagasinet, RBA (43313)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal-Insats
1111	1001	1	7	1	45,0 m ²	2	RK	B	U	F		1 495 000	49 871	4 156	400	0,015792	0,010204
1112	1002	1	7	20	28,0 m ²	1	RK	B	U	F		1 195 000	37 595	3 133	300	0,011905	0,008156
1121	1101	2	7	3	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 995 000	71 277	5 940	700	0,022570	0,020442
1122	1102	2	7	4	50,0 m ²	2	RK	B	B	F		1 695 000	54 011	4 501	400	0,017103	0,011569
1123	1103	2	7	5	52,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 245 500	55 418	4 618	500	0,017548	0,015327
1124	1104	2	7	6	76,0 m ²	3	RK	B	B	F		2 995 000	71 458	5 955	700	0,022628	0,020442
1131	1201	3	7	3	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 095 000	71 277	5 940	700	0,022570	0,021125
1132	1202	3	7	11	50,0 m ²	2	RK	B		F		1 795 000	54 624	4 552	400	0,017297	0,012252
1133	1203	3	7	5	52,0 m ²	2	RK	B	B	F		1 945 000	55 418	4 618	500	0,017548	0,013275
1134	1204	3	7	6	76,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 045 000	71 458	5 955	700	0,022628	0,020784
1141	1301	4	7	3	77,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 495 000	71 277	5 940	700	0,022570	0,023855
1142	1302	4	7	11	50,0 m ²	2	RK	B		F		1 895 000	54 624	4 552	400	0,017297	0,012934
1143	1303	4	7	5	52,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 095 000	55 418	4 618	500	0,017548	0,014299
1144	1304	4	7	6	76,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 295 000	71 458	5 955	700	0,022628	0,022490
1151	1401	5	7	15	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 495 000	87 736	7 311	900	0,027782	0,030680
1152	1402	5	7	11	50,0 m ²	2	RK	B		F		2 295 000	54 624	4 552	400	0,017297	0,015665
1161	1501	6	7	15	98,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	F		4 695 000	87 736	7 311	900	0,027782	0,032046
1162	1502	6	7	11	50,0 m ²	2	RK	B		F		2 495 000	54 624	4 552	400	0,017297	0,017030
1171	1601	7	7	16	145,0 m ²	5	RK	B, WcD	T	F		10 995 000	135 425	11 285	1 300	0,042883	0,075046
1211	1001	1	7	2	90,0 m ²	3	RK	B, WcD	U	F		3 195 000	79 654	6 638	800	0,025223	0,021807
1212	1002	1	7	21	55,0 m ²	2	RK	B	U	F		1 795 000	55 334	4 611	500	0,017522	0,012252
1221	1101	2	7	7	89,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 395 000	81 567	6 797	800	0,025829	0,023172
1222	1102	2	7	8	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 295 000	41 187	3 432	300	0,013042	0,008839
1223	1103	2	7	9	55,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 095 000	57 242	4 770	500	0,018126	0,014299
1224	1104	2	7	10	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 489 750	38 737	3 228	300	0,012266	0,010168
1231	1201	3	7	12	89,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 595 000	81 873	6 823	800	0,025926	0,024538
1232	1202	3	7	13	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 395 000	41 647	3 471	300	0,013188	0,009522
1233	1203	3	7	14	55,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 595 000	57 548	4 796	500	0,018223	0,017712
1234	1204	3	7	10	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 589 750	38 737	3 228	300	0,012266	0,010851
1241	1301	4	7	12	89,0 m ²	3	RK	B	B	F		3 795 000	81 873	6 823	800	0,025926	0,025903
1242	1302	4	7	13	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 495 000	41 647	3 471	300	0,013188	0,010204
1243	1303	4	7	14	55,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 395 000	57 548	4 796	500	0,018223	0,016347

Lägenhetsförteckning Kronomagasinet, RBA (43313)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr N	Lgh.Type	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1244	1304	4	7	10	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 295 000	38 737	3 228	300	0,012266	0,008839
1251	1401	5	7	12	89,0 m ²	3	RK	B	B	F		4 395 000	81 873	6 823	800	0,025926	0,029998
1252	1402	5	7	13	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 895 000	41 647	3 471	300	0,013188	0,012934
1253	1403	5	7	14	55,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 495 000	57 548	4 796	500	0,018223	0,017030
1254	1404	5	7	10	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 395 000	38 737	3 228	300	0,012266	0,009522
1261	1501	6	7	12	89,0 m ²	3	RK	B	B	F		4 395 000	81 873	6 823	800	0,025926	0,029998
1262	1502	6	7	13	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		2 095 000	41 647	3 471	300	0,013188	0,014299
1263	1503	6	7	14	55,0 m ²	2	RK	B	B	F		2 875 000	57 548	4 796	500	0,018223	0,019623
1264	1504	6	7	10	31,0 m ²	1	RK	B	B	F		1 525 000	38 737	3 228	300	0,012266	0,010409
1271	1601	7	7	17	128,0 m ²	5	RK	B, WcD	T	F		7 995 000	112 506	9 376	1 100	0,035626	0,054570
2111	1001	1	3	18	144,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/U	F	G	7 285 000	136 727	11 394	1 300	0,043295	0,049724
2112	1001	1	3	19	144,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/U	F	G	6 745 000	136 832	11 403	1 300	0,043329	0,046038
2113	1001	1	3	19	144,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/U	F	G	6 745 000	136 832	11 403	1 300	0,043329	0,046038
2114	1001	1	3	19	144,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/U	F	G	6 995 000	136 832	11 403	1 300	0,043329	0,047744
46 st					3158,0							146 510 000	3 157 999	263 171	28 600	1,000000	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 3 158 m²

LOA: 35 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 *	46 393
Föreningens lån *	11 396
Anskaffningsvärde *	57 790
Belåningsgrad	19,7%
Snittränta föreningens lån	3,6%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	1 000
Hysesintäkter Lokaler **	1 500
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	107
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	519
Kassaflöde ***	14
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	139
Avskrivning ***	1 162

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		3 158 000	3 221 200	3 285 600	3 351 300	3 418 300	3 486 700	3 774 100	4 600 600	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		339 300	346 100	353 000	360 100	367 300	374 600	413 600	494 300	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler		52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	52 500	
Intäkter bilplatser		595 200	595 200	595 200	595 200	595 200	595 200	595 200	595 200	
Avgår kostnad bilplatser		- 582 700	- 594 400	- 606 200	- 618 400	- 630 700	- 643 300	- 696 400	- 848 900	Ökning enl avtal parkering Svanen f
Summa intäkter		3 562 300	3 620 600	3 680 100	3 740 700	3 802 600	3 865 700	4 139 000	4 893 700	
Kostnader										
Räntekostnader		1 311 700	1 298 600	1 285 500	1 265 800	1 252 700	1 239 600	1 187 200	1 056 200	
Amorteringar		180 000	180 000	180 000	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	
Räntekostnadsutrymme ¹		108 000	107 500	106 900	106 400	105 300	104 200	99 900	89 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll		1 656 600	1 689 800	1 723 600	1 758 000	1 793 200	1 829 000	1 979 800	2 413 400	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt		3 500	3 600	3 700	3 700	3 800	3 900	4 200	114 400	Ökning 2 % / år
Summa kostnader		3 259 800	3 279 500	3 299 700	3 493 800	3 514 900	3 536 600	3 631 000	4 033 000	
Avsättning till underhållsfond		259 000	259 000	259 000	259 000	284 900	284 900	313 390	414 458	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde		43 500	82 100	121 400	- 12 100	2 800	44 200	194 610	446 242	
Ack kassaflöde		43 500	125 600	247 000	234 900	237 700	281 900	854 400	4 390 200	

RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter		3 562 300	3 620 600	3 680 100	3 740 700	3 802 600	3 865 700	4 139 000	4 893 700	
Summa kostnader		- 3 259 800	- 3 279 500	- 3 299 700	- 3 493 800	- 3 514 900	- 3 536 600	- 3 631 000	- 4 033 000	
Återföring amortering		180 000	180 000	180 000	359 900	359 900	359 900	359 900	359 900	
Avskrivning ²		- 3 710 161	- 3 710 161	- 3 710 161	- 3 710 161	- 3 710 161	- 3 710 161	- 3 710 161	- 3 174 398	
Årets resultat		- 3 227 661	- 3 189 061	- 3 149 761	- 3 103 361	- 3 062 561	- 3 021 161	- 2 842 261	- 1 953 798	
Amortering + avsättning till underhållsfond		438 952	438 952	438 952	618 904	644 804	644 804	673 294	774 362	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	3,77%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	3,63%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,52%

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
Inflationsnivå 2%								
Räntan oförändrad	1 000	1 020 2,00	1 040 2,00	1 061 2,00	1 082 2,00	1 104 2,00	1 198 8,48	1 457 21,64
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 000	1 023 2,27	1 084 5,99	1 142 5,38	1 163 1,79	1 219 4,88	1 308 7,30	1 556 18,94
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 000	1 023 2,27	1 123 9,77	1 217 8,43	1 237 1,62	1 329 7,43	1 413 6,36	1 650 16,72
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	1 000	1 028 2,80	1 057 2,80	1 086 2,79	1 109 2,10	1 140 2,81	1 262 10,65	1 606 27,28
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 000	1 031 3,07	1 100 6,75	1 167 6,09	1 189 1,89	1 255 5,57	1 372 9,31	1 733 26,30
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 000	1 031 3,07	1 139 10,50	1 242 9,07	1 263 1,71	1 365 8,03	1 477 8,23	1 820 23,18

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

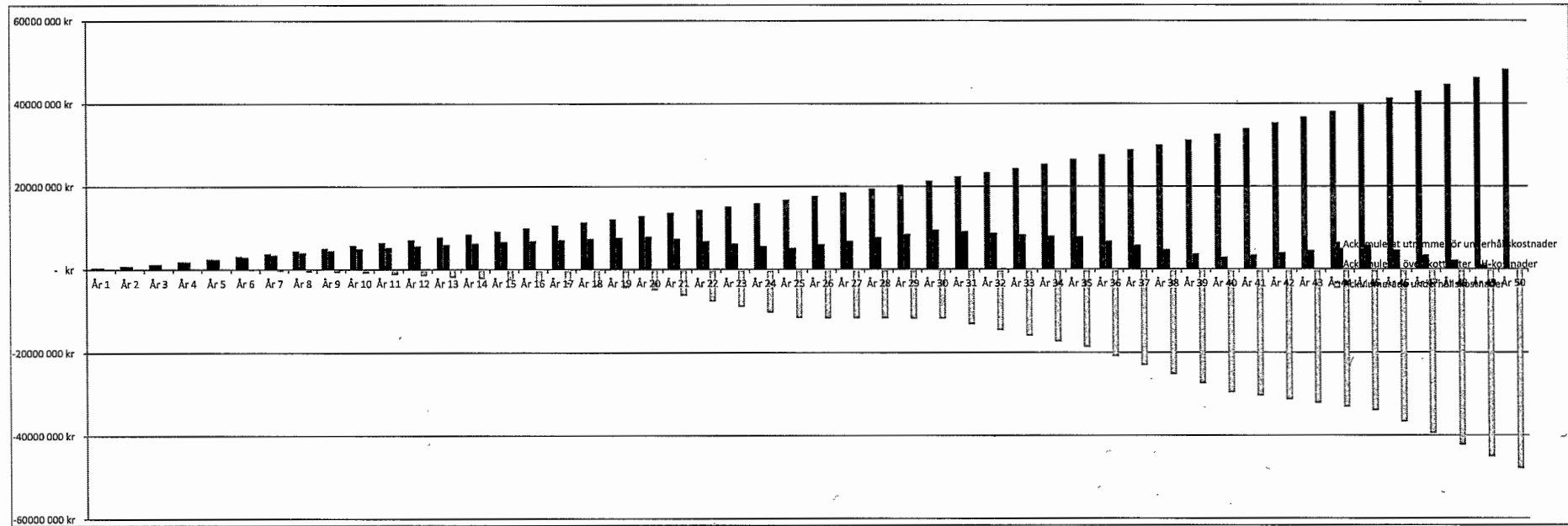
**J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 50 år
Kronomagasinet**

Datum 2024-01-19
 Boa: 3 158
 Avsättning UH-fond kr/m²: 82
 Lån: 35 990 000
 Amortering/m²: 57
 Summa Amortering+Uh/m²: 139

Årliga Uh-kostnader kostnadsläge år 2024

102 000	692 000	1 762 000	2 383 000	6 721 000	212 000	6 854 000	10 946 000	4 284 000	14 081 000
---------	---------	-----------	-----------	-----------	---------	-----------	------------	-----------	------------

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Finansiering kommande underhåll															
Utrymme i lånestocken (amorterat)	179 952	179 952	179 952	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904
Avsättning till UH-fond	259 000	259 000	259 000	259 000	284 900	284 900	284 900	284 900	284 900	313 390	313 390	313 390	313 390	313 390	360 399
Årligt utrymme för underhållskostnader	438 952 kr	438 952 kr	438 952 kr	618 904 kr	644 804 kr	644 804 kr	644 804 kr	644 804 kr	644 804 kr	673 294 kr	673 294 kr	673 294 kr	673 294 kr	673 294 kr	720 303 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	438 952 kr	877 904 kr	1 316 856 kr	1 935 760 kr	2 580 564 kr	3 225 368 kr	3 870 172 kr	4 514 976 kr	5 159 780 kr	5 833 074 kr	6 506 368 kr	7 179 662 kr	7 852 956 kr	8 526 250 kr	9 246 553 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	- 20 400 kr	- 20 400 kr	- 20 400 kr	- 20 400 kr	- 20 400 kr	- 138 400 kr	- 138 400 kr	- 138 400 kr	- 138 400 kr	- 138 400 kr	- 352 400 kr	- 352 400 kr	- 352 400 kr	- 352 400 kr	- 352 400 kr
Årligt överskott/underskott	418 552 kr	418 552 kr	418 552 kr	598 504 kr	624 404 kr	506 404 kr	506 404 kr	506 404 kr	506 404 kr	534 894 kr	320 894 kr	320 894 kr	320 894 kr	320 894 kr	367 903 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-20 400	-40 800	-61 200	-81 600	-102 000	-240 400	-378 800	-517 200	-655 600	-794 000	-1 146 400	-1 498 800	-1 851 200	-2 203 600	-2 556 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	418 552 kr	837 104 kr	1 255 656 kr	1 854 160 kr	2 478 564 kr	2 984 968 kr	3 491 372 kr	3 997 776 kr	4 504 180 kr	5 039 074 kr	5 359 968 kr	5 680 862 kr	6 001 756 kr	6 322 650 kr	6 690 553 kr



Ar 16	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	Ar 31	Ar 32	Ar 33
359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904
360 399	360 399	360 399	360 399	414 458	414 458	414 458	414 458	414 458	518 073	518 073	518 073	518 073	518 073	647 591	647 591	647 591	647 591
720 303 kr	720 303 kr	720 303 kr	720 303 kr	774 362 kr	774 362 kr	774 362 kr	774 362 kr	774 362 kr	877 977 kr	877 977 kr	877 977 kr	877 977 kr	877 977 kr	1 007 495 kr	1 007 495 kr	1 007 495 kr	1 007 495 kr
9 966 855 kr	10 687 158 kr	11 407 460 kr	12 127 763 kr	12 902 125 kr	13 676 487 kr	14 450 849 kr	15 225 212 kr	15 999 574 kr	16 877 551 kr	17 755 528 kr	18 633 504 kr	19 511 481 kr	20 389 458 kr	21 396 953 kr	22 404 448 kr	23 411 943 kr	24 419 438 kr
- 476 600 kr	- 476 600 kr	- 476 600 kr	- 476 600 kr	- 476 600 kr	- 1 344 200 kr	- 1 344 200 kr	- 1 344 200 kr	- 1 344 200 kr	- 1 344 200 kr	- 42 400 kr	- 42 400 kr	- 42 400 kr	- 42 400 kr	- 42 400 kr	- 1 370 800 kr	- 1 370 800 kr	- 1 370 800 kr
243 703 kr	243 703 kr	243 703 kr	243 703 kr	297 762 kr	569 838 kr	569 838 kr	569 838 kr	569 838 kr	466 223 kr	835 577 kr	835 577 kr	835 577 kr	835 577 kr	965 095 kr	363 305 kr	363 305 kr	363 305 kr
-3 032 600	-3 509 200	-3 985 800	-4 462 400	-4 939 000	-6 283 200	-7 627 400	-8 971 600	-10 315 800	-11 660 000	-11 702 400	-11 744 800	-11 787 200	-11 829 600	-11 872 000	-13 242 800	-14 613 600	-15 984 400
6 934 255 kr	7 177 958 kr	7 421 660 kr	7 665 363 kr	7 963 125 kr	7 393 287 kr	6 823 449 kr	6 253 612 kr	5 683 774 kr	5 217 551 kr	6 053 128 kr	6 888 704 kr	7 724 281 kr	8 559 858 kr	9 524 953 kr	9 161 648 kr	8 798 343 kr	8 435 038 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904	359 904
647 591	809 489	809 489	809 489	809 489	809 489	1 011 861	1 011 861	1 011 861	1 011 861	1 011 861	1 264 826	1 264 826	1 264 826	1 264 826	1 264 826	1 581 033
1 007 495 kr	1 169 393 kr	1 169 393 kr	1 169 393 kr	1 169 393 kr	1 169 393 kr	1 371 765 kr	1 371 765 kr	1 371 765 kr	1 371 765 kr	1 371 765 kr	1 624 730 kr	1 624 730 kr	1 624 730 kr	1 624 730 kr	1 624 730 kr	1 940 937 kr
25 426 933 kr	26 596 326 kr	27 765 719 kr	28 935 112 kr	30 104 505 kr	31 273 897 kr	32 645 662 kr	34 017 428 kr	35 389 193 kr	36 760 958 kr	38 132 723 kr	39 757 453 kr	41 382 183 kr	43 006 913 kr	44 631 644 kr	46 256 374 kr	48 197 311 kr
- 1 370 800 kr	- 1 370 800 kr	- 2 189 200 kr	- 2 189 200 kr	- 2 189 200 kr	- 2 189 200 kr	- 2 189 200 kr	- 856 800 kr	- 856 800 kr	- 856 800 kr	- 856 800 kr	- 856 800 kr	- 2 816 200 kr	- 2 816 200 kr	- 2 816 200 kr	- 2 816 200 kr	- 2 816 200 kr
- 363 305 kr	- 201 407 kr	- 1 019 807 kr	- 1 019 807 kr	- 1 019 807 kr	- 1 019 807 kr	- 817 435 kr	514 965 kr	514 965 kr	514 965 kr	514 965 kr	767 930 kr	- 1 191 470 kr	- 1 191 470 kr	- 1 191 470 kr	- 1 191 470 kr	- 875 263 kr
-17 355 200	-18 726 000	-20 915 200	-23 104 400	-25 293 600	-27 482 800	-29 672 000	-30 528 800	-31 385 600	-32 242 400	-33 099 200	-33 956 000	-36 772 200	-39 588 400	-42 404 600	-45 220 800	-48 037 000
8 071 733 kr	7 870 326 kr	6 850 519 kr	5 830 712 kr	4 810 905 kr	3 791 097 kr	2 973 662 kr	3 488 628 kr	4 003 593 kr	4 518 558 kr	5 033 523 kr	5 801 453 kr	4 609 983 kr	3 418 513 kr	2 227 044 kr	1 035 574 kr	160 311 kr

Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

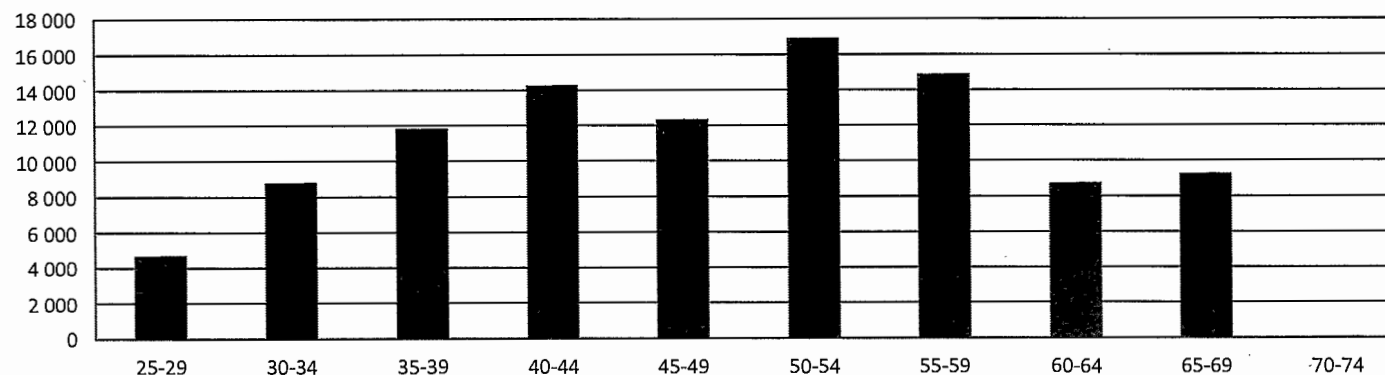
43269 Brf Kronomagasinet Inre Hamnen I - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P/I/K/IU:
 Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 3 162,0 m²

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	102	692	1 762	2 383	6 721	212	6 854	10 946	4 284	14 081	48 035 984	960 720
Rekommenderad avsättning	4 804	4 804	4 804	4 804	4 804	4 804	4 804	4 804	4 804	4 804		
Rekommenderad fondbehållning	4 701	8 813	11 855	14 275	12 358	16 950	14 899	8 757	9 277	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	1 094 tkr/år
Rek. avs. per år:	961 tkr	Evig kostnad per år/area:	346 kr/år/m ²
Rek. avs. per år/area:	304 kr/år/m ²		
Slutvärde:	0 tkr		

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
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:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Norrköping Bränneriet 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Nordra
 - * 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
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 50 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.

5. Hyrköp

2 st lägenheter i bostadsrättsföreningen (1224 och 1234) kommer att omfattas av Riksbyggens modell "Hyrköp". Detta innebär att Riksbyggen kommer att förvärva ovanstående bostadsrättslägenheter av bostadsrättsföreningen på upplåtelseavtal, för att sedan hyra ut dem i andra hand till bostadshyresgäster. Riksbyggens modell "Hyrköp" riktar sig till unga vuxna i åldern 18-35 år. Den boende hyr bostadsrättslägenheten i max 4 år utan besittningsskydd med möjlighet att förvärva den av Riksbyggen inom fyra år (option). Den boende är inte förpliktad att förvärva bostadsrätten av Riksbyggen inom dessa fyra år utan kommer att flytta när 4-årsperioden löpt ut om inte förvärv görs. Den boende äger inte rätt att i sin tur upplåta bostadsrättslägenheten med hyresrätt till annan person. Om den boende väljer att inte förvärva bostadsrätten kommer Riksbyggen att sälja bostadsrätten på öppna marknaden. För det fall den boende förvärvar bostadsrätten av Riksbyggen enligt optionen, kommer överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende att motsvara ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex. Den initiala hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort. Som förutsättning för detta erbjudande gäller dels att Brf godkänner Riksbyggen, i egenskap av juridisk person, som medlem och dels att Brf medger att Riksbyggen upplåter dessa lägenheter i andra hand genom hyresavtal under obegränsad tid.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Norrköping 2024-04-02

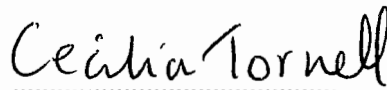
Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronomagasin



Magnus Cato



Anne-Sofie Wedin



Cecilia Tornell

2024042501802

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronomagasinet

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2024-04-02, 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.

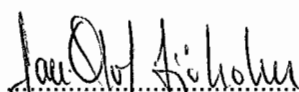
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

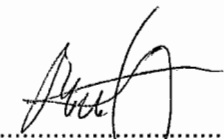
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2024-01-17
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-08-30
- Beslut om bygglov, daterat 2022-05-06
- Situationsplan daterade 2023-09-05
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2024-04-14
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2024-01-16
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2022-09-19
- Riksbyggenavtal, daterat 2024-04-03
- Kreditoffert Handelsbanken 2022-06-13
- Aktuella räntenivåer per 2024-03-06
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2024-03-05
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-01-17
- Foton från byggarbetsplats daterade 2024-04-02
- Mäklarutlåtande daterat 2024-03-18

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

Stockholm 2024-04-24


.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2024-04-24


.....
Björn Olofsson

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

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Jan-Olof Sjöholm, JO Sjöholm Husadministration AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Riksbyggen Brf Kronomagasinets, organisationsnummer 769611-0522.

Bakgrund

Riksbyggen Brf Kronomagasinets har den 4 april 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 april 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Jan-Olof Sjöholm och Björn Olofsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Riksbyggen Brf Kronomagasinet om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare