

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Viva***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Viva

Organisationsnummer 769631-5733

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. Nyckeltal
 - H. Övriga upplysningar
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2016-01-25 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 med början i november månad 2018 och avslutas i augusti månad 2019.

Volvo Bus Corporation och Göteborg Energi AB äger batterier och styrsystem som är placerade i batterilager på plan 4 i hus 7. Batterilagret är en del av ett forskningsprojekt avseende styrning och optimering av Brf Vivas energisystem. Volvo Bus Corporation och Göteborg Energi AB behöver därför ha tillgång till föreningens hus för underhåll, service och kontroll av utrustningen vilket inledningsvis kommer ske varje vecka och därefter 1-2ggr per år. Föreningen skall lämna erforderlig samverkan för forskningens möjliggörande. Med anledning av detta forskningsprojekt har dessa parter även behov av att visa projektet för externa parter. Mot särskild ersättning till föreningen kan orangeri och gemensamhetslokal bokas. All bokning hanteras via Riksbyggen. Forskningens och studiebesökens omfattning regleras i separat avtal vilket gäller till och med 2023-12-31.

Riksbyggen har för avsikt att visa föreningens byggnad för externa grupper under den första 5-årsperioden, dvs samma period som avtal om fastighetsförvaltning tecknas. Omfattningen av detta och ersättning regleras i Riksbyggenavtalet som även omfattar entreprenaden.

Bygglov har lämnas av Göteborgs kommun 2016-05-02.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 68 %.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Guldheden 65:15

Adress: Doktor Allards gata 10 - 16
413 23 Göteborg

Tomtarea: 7 326,0 m²

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Cykelramp	Förmån	Avtalsservitut	D201700023860:1.1

Byggnadernas antal och utformning:

3 st flerbostadshus i 5 våningar och 3 st flerbostadshus i 10 våningar.

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

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Göteborg Energi AB samt till egen bergvärmepump.

Undercentral är belägen i hus 7.

Föreningen har ett abonnemang med undermätare till respektive lägenhet.

Hissar: 4 st, belägna i hus 1, 3, 5 och 7.

Trapphus: 4 st invändiga trapphus, 3 st öppna/utvändiga trapphus samt en cykelbro från Doktor Allards gata in i cykelgarage på plan 4 i hus 7.

Anslutning till Telia öppen fiber.

Gemensamma utrymmen

- 1 st tvättstuga belägen på plan 4 i hus 3.
- 1 st soprum/ miljöstation beläget på vid hus 7 (sortering sker även i återanvändningsrum).
- 1 st återanvändningsrum i hus 1.
- 1 st post/leveransrum i hus 3 försett med 15 st serviceboxar för leverans av brev upp till storlek 2 kg).
- 1 st gemensamhetslokal belägen i hus 5.
- 1 st orangeri med växthus beläget i hus 7.
- 2 st övernattningsrum med gemensam dusch/WC beläget på plan 3 i hus 5.
- 2 st distansarbetsplatser belägna i separat rum i anslutning till gemensamhetslokalen i hus 5.
- 1 st cykelgarage.
- 1 st cykelverkstad för reparation och underhåll av cyklar beläget på plan 4 i hus 1.
- 1 st rullstolsfrd/barnvagnsrum
- Utegym, boulebana, bollbur. Gemensam solterrass finns på Orangeriets tak.
- Kompost för trädgårdsavfall.
- 7 st odlingslotter.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongfundament på berg, delvis stålrörspålade.
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong, sandwichelement.
Yttertak	Sedumtak, papp, solceller.
Loftgångar	Betongplatta med aluminiumräcke.
Balkong	Betongplatta med aluminiumräcke.
Fönster	Metallpartier
Entrepert	Metallpartier med glas.
Lägenhetsdörr	Cederträ med glas.
Uppvärmnings-system	Bergvärme och fjärrvärme, vattenburet system.
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna på plan 3 och 4 i hus 7.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning**Hall/entré**

Golv	Textilmatta
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Vardagsrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Sovrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Klädkammare/Förråd

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Kök

Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, kyl/frys, induktionshäll, inbygggnadsugn med microfunktion, spiskåpa, helintegrerad diskmaskin.

Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Badrum

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, kommod, spegelskåp, duschutrustning, duschvägg, handdukshängare och klädkrok. Förberett för tvättmaskin i alla lgh utom lgh 2011, 2012, 4021, 4022, 6011 och 6012.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

WC/Dusch

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, kommod, spegelskåp, duschutrustning, duschvägg, handdukshängare och klädkrok.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Proinova (Rb-försäkring).

Byggselsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	40 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	491 206 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	531 206 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 204 000 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	33 172 000 kr	Pantbrev	0,94	1	50-årig serie	
Lån 2	33 172 000 kr	Pantbrev	1,01	3	50-årig serie	
Lån 3	33 172 000 kr	Pantbrev	1,57	5	50-årig serie	
Lån 4	6 780 000 kr	Pantbrev	0,94	1	50-årig serie	

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-03-20.

Summa lån	106 296 000 kr
Insatser	424 910 000 kr
Summa finansiering	531 206 000 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 mars månad 2018.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 5 411 800 kr

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

Andelstal för lgh 2011, 2012, 4021, 4022, 6011 och 6012 har fastställts på annat sätt än övriga lgh i föreningen med anledning av att insatsnivån på dessa 6 st lgh är betydligt lägre än övriga lgh i föreningen samt att underhållsansvaret inom lägenheten är flyttat till föreningen. Dessa lgh har också särskilda regler angivna i stadgarna. För medlemskap vid upplåtelse och överlåtelse av dessa lgh skall förvärvaren vara mellan 18 -30 år. Vidare gäller prisföreskrift för dessa lgh. Köpeskillingen får uppgå max till visst belopp som räknas fram enligt formel i stadgarna.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder 687 000 kr
Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel (bedömda kostnader).

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

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200 - 800 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang direkt med operatör avseende TV/Data/Tele. Öppen fiber finns i fastigheten.

Övriga intäkter

Ersättning år 1 - 5 från Riksbyggen, Volvo Bus Corporation och Göteborg Energi AB för studiebesök i på föreningens fastighet Baseras på ca 40 besök år 1) . 40 000 kr

Såld el* 42 000 kr

*) Föreningen producerar el via solceller säljs till medlemmar och ev överskott säljs vidare ut på elnätet.

SUMMA INTÄKTER 6 180 800 kr

KOSTNADER***Kapitalkostnader***

Räntor	1 230 700 kr
Amorteringar	170 900 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,95 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	1 010 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

2 863 900 kr

Ekonomisk förvaltning	215 000 kr
Fastighetsservice	112 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	260 500 kr
Trappstädning	195 500 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	240 500 kr
Styrelsearvode	167 000 kr
Revisionsarvode	25 000 kr
Arvoderade råd	26 200 kr
Försäkringar	82 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	57 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	476 400 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹	324 000 kr
TV/Data/Tele (Avser gemensamhetslokal)	31 200 kr
Renhållning/sophämtning	172 000 kr
Myndighetsbesiktningar med tillhörande serviceavtal	49 400 kr
Föreningsvärd	43 200 kr
Förbrukningsmaterial	40 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	45 000 kr
Övriga utgifter	50 000 kr
Mobilitet inkl bilpool, cykelservice och reparationer	252 000 kr

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² - kr

SUMMA KOSTNADER 5 275 500 kr

Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan inkl avsättning till underhåll för lgh 2011, 2012, 4021, 4022, 6011 och 6012 (underhållsansvar för dessa 6 st lgh åligger föreningen) . 835 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 70 300 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		6 180 800 kr
Summa Kostnader	-	5 275 500 kr
Återföring Amorteringar		170 900 kr
Avskrivningar	-	4 093 383 kr
SUMMA RESULTAT	-	3 017 183 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Bil- samt cykelparkering antal platser					
Cykelpool		Cykelparkering		Bilpool / besöksparkering	
Ellastcyklar	Elcyklar	Inomhus	Utomhus	Med tak	Utan tak
4	5	309	143	8 *	9 **

*) varav 2 st med laddstolpe för lättare elfordon och 4 st med laddstolpe för elbil. Samtliga 8 platser är reserverade för bilpoolen. Bilarna bokas via bilpool och är tillgängliga för bilpoolens alla medlemmar.

**) Varav 3 st är handikapplatser och 6 st är besöksparkering.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Till anslutningen hör även en cykelpool med ellastcyklar och elcyklar. Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften för under den första 5-årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med bilpoolen direkt. Bilpoolsbilar placeras initialt på 6 st parkeringsplatser (se fördelning ovan) och kommer att vara tillgängliga för bilpoolens alla medlemmar via bilpoolens bokningssystem. Bilpoolen erlägger ersättning till föreningen för elförbrukning tillhörande laddstolparna. Ellastcyklar och elcyklar nyttjas endast av föreningens medlemmar.

Platser för parkering av egen ägd bil finns ej inom föreningens fastighet.

Lägenhetsförteckning
Viva Chalmers, RBA (44415)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
ObjNr	LghNr	LghNm	LghTyp	Area	Artfcl Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Drifskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insatt
1021	0701	2	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	3 325 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007825
1031	0807	3	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 735 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004083
1032	0801	3	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 785 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004201
1033	0802	3	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	3 395 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007990
1041	0907	4	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 685 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,003966
1042	0901	4	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 835 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004319
1043	0902	4	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	3 485 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,008202
1051	1005	5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 935 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004554
1062	1006	5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 915 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004507
1063	1001	5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	1 885 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004436
1064	1002	5	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	3 875 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,009120
1061	1103	6	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	4 080 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,009602
1062	1104	6	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 395 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005637
1063	1101	6	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 395 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005637
1064	1102	6	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	4 185 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,009849
1071	1203	7	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	4 255 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,010014
1072	1204	7	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 475 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005825
1073	1201	7	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 475 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005825
1074	1202	7	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	4 360 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,010261
1081	1303	8	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	4 430 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,010426
1082	1304	8	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 550 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006001
1083	1301	8	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 550 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006001
1084	1302	8	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	4 535 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,010673
1091	1403	9	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	4 605 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,010838
1092	1404	9	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 625 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006178
1093	1401	9	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 625 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006178
1094	1402	9	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	4 710 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,011085
1101	1503	10	10	9	109,0 m ²	5	RK	B, WcD	7 345 000	62 811	5 234	800	0,011668	0,017286
1102	1504	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 705 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006366
1103	1501	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	2 705 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006366
1104	1502	10	10	10	108,5 m ²	5	RK	B, WcD	7 545 000	64 409	5 367	800	0,011963	0,017757
2011	0602	1	5	2	30,0 m ²	1	RK	B	95 000	56 978	4 748	200	0,010524	0,000224

Lägenhetsförteckning
Viva Chalmers, RBA (44415)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Badr/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats			
2012	0603		1	5	2	30,0 m ²	1	RK	B	B	95 000	56 978	4 748	200	0,010524	0,000224			
2021	0702		2	5	1	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 845 000	56 041	4 670	700	0,010351	0,011402			
2022	0703		2	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 445 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,005754			
2023	0704		2	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 445 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,005754			
2024	0705		2	5	1	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 845 000	56 041	4 670	700	0,010351	0,011402			
2031	0803		3	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006060			
2032	0804		3	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006060			
2033	0805		3	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006060			
2034	0806		3	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006060			
2041	0903		4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343			
2042	0904		4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343			
2043	0905		4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343			
2044	0906		4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343			
2051	1003		5	5	6	97,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	6 275 000	57 830	4 819	700	0,010682	0,014768			
2052	1004		5	5	6	97,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	6 425 000	57 830	4 819	700	0,010682	0,015121			
3031	0801		3	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 095 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007284			
3041	0901		4	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	1 785 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004201			
3042	0902		4	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 185 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007496			
3051	1005		5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	1 835 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004319			
3052	1006		5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	1 835 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004319			
3053	1001		5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	1 835 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004319			
3054	1002		5	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 265 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007684			
3061	1103		6	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	B	3 775 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,008884			
3062	1104		6	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	2 245 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005284			
3063	1101		6	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	2 245 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005284			
3064	1102		6	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	3 975 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,009355			
3071	1203		7	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	B	3 950 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,009296			
3072	1204		7	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	2 320 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005460			
3073	1201		7	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	2 320 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005460			
3074	1202		7	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 150 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,009767			
3081	1303		8	10	7	72,5 m ²	4	RK	B	B	4 125 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,009708			
3082	1304		8	10	5	46,5 m ²	2	RK	B	B	2 395 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005637			

Lägenhetsförteckning
Viva Chalmers, RBA (44415)

ObjNr	LghNr	LMV	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
			Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal/Insats			
3083	1301	8	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 395 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005637				
3084	1302	8	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 325 000	48 888	3 907	500	0,008561	0,010179				
3081	1403	9	10	7	72,5 m ²	4	RK	B		4 300 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,010120				
3092	1404	9	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 475 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005825				
3093	1401	9	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 475 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005825				
3094	1402	9	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 500 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,010591				
3101	1503	10	10	9	109,0 m ²	5	RK	B, WcD	T	7 215 000	62 811	5 234	800	0,011668	0,016980				
3102	1504	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 550 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006001				
3103	1501	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 550 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006001				
3104	1502	10	10	10	108,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/T	7 425 000	64 409	5 367	800	0,011963	0,017474				
4021	0702	2	5	2	30,0 m ²	1	RK	B	B	95 000	56 978	4 748	200	0,010524	0,000224				
4022	0703	2	5	2	30,0 m ²	1	RK	B	B	95 000	56 978	4 748	200	0,010524	0,000224				
4031	0802	3	5	1	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 845 000	56 041	4 670	700	0,010351	0,011402				
4032	0803	3	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006060				
4033	0804	3	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006060				
4034	0805	3	5	1	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 845 000	56 041	4 670	700	0,010351	0,011402				
4041	0903	4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343				
4042	0904	4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343				
4043	0905	4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343				
4044	0906	4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 695 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006343				
4051	1003	5	5	6	97,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	6 275 000	57 830	4 819	700	0,010682	0,014768				
4052	1004	5	5	6	97,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	6 425 000	57 830	4 819	700	0,010682	0,015121				
5021	0701	2	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 015 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007096				
5031	0807	3	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		1 735 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004083				
5032	0801	3	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		1 735 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004224				
5033	0802	3	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 095 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007284				
5041	0909	4	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		1 785 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004201				
5042	0901	4	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		1 815 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004271				
5043	0902	4	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 185 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007496				
5051	1006	5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		1 935 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004554				
5052	1001	5	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		1 865 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,004389				
5053	1002	5	10	3	72,0 m ²	3	RK	B	B	3 265 000	45 460	3 788	500	0,008397	0,007684				

Lägenhetsförteckning
Viva Chalmers, RBA (44415)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data									
	Lgh.Nr	Lgh.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn/mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal
5061	1103	6	10	10	7	72,5 m ²	4	RK	B		3 875 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,009120		
5062	1104	6	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 320 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005460		
5063	1101	6	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 320 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005460		
5064	1102	6	10	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 135 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,009732		
5071	1203	7	10	10	7	72,5 m ²	4	RK	B		4 050 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,009531		
5072	1204	7	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 395 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005637		
5073	1201	7	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 395 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005637		
5074	1202	7	10	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 310 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,010143		
5081	1303	8	10	10	7	72,5 m ²	4	RK	B		4 225 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,009943		
5082	1304	8	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 475 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005825		
5083	1301	8	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 475 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,005825		
5084	1302	8	10	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 485 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,010555		
5091	1403	9	10	10	7	72,5 m ²	4	RK	B		4 400 000	44 760	3 730	500	0,008268	0,010355		
5092	1404	9	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 550 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006601		
5093	1401	9	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 550 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006601		
5094	1402	9	10	10	8	72,0 m ²	4	RK	B	B	4 660 000	46 888	3 907	500	0,008661	0,010967		
5101	1503	10	10	10	9	109,0 m ²	5	RK	B, WcD	T	7 215 000	62 811	5 234	800	0,011668	0,016980		
5102	1504	10	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 625 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006178		
5103	1501	10	10	10	5	46,5 m ²	2	RK	B		2 625 000	32 220	2 685	300	0,005951	0,006178		
5104	1502	10	10	10	10	108,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/T	7 425 000	64 409	5 367	800	0,011963	0,017474		
6011	0602	1	5	5	2	30,0 m ²	1	RK	B	B	95 000	56 978	4 748	200	0,010524	0,000224		
6012	0603	1	5	5	2	30,0 m ²	1	RK	B	B	95 000	56 978	4 748	200	0,010524	0,000224		
6021	0702	2	5	5	1	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 995 000	56 041	4 670	700	0,010351	0,011755		
6022	0704	2	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 550 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006001		
6023	0703	2	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 550 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006001		
6024	0705	2	5	5	1	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 995 000	56 041	4 670	700	0,010351	0,011755		
6031	0803	3	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 675 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006295		
6032	0804	3	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 675 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006295		
6033	0805	3	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 675 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006295		
6034	0806	3	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 675 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006295		
6041	0903	4	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 805 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006601		
6042	0904	4	5	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 805 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006601		

Lägenhetsförteckning
Viva Chalmers, RBA (44415)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data							
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
6043	0905	4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 805 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006601
6044	0906	4	5	4	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 805 000	34 264	2 855	300	0,006329	0,006601
6051	1003	5	5	6	97,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	6 275 000	57 830	4 819	700	0,010682	0,014768
6052	1004	5	5	6	97,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	6 425 000	57 830	4 819	700	0,010682	0,015121
132 st					7912,0					424 910 000	5 411 794	450 962	53 800	1,000000	1,000001

G. Nyckeltal

BOA: 7 912,0 m² LOA: 0,0 m²

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

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

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

kr/m²

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	53 704
Brf:s investeringslån *	13 435
Anskaffningsvärde *	67 139
Årsavgift, bostäder *	684
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	87
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ****	362
Kassaflöde ****	9
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	127
Avskrivning ****	517

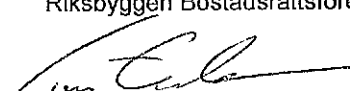
H. Övriga upplysningar

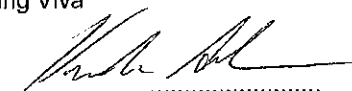
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Guldheden 65:15 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Göteborg 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
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal om parkeringsbevakning
 - * Avtal om cykelservice
 - * Avtal om bilpool
3. För att möjliggöra för Bostadsrättsföreningen att kunna leverera fjärrkyla från Fastigheten till Chalmersfastigheters närbelägna fastighet behöver avtal om nedläggning av ledningar i kommunal mark slutas med Göteborgs kommun. Avsikten är att Bostadsrättsföreningen ska äga, drifva och underhålla ledningarna och att Göteborgs kommun upplåter utrymme för detta. Riksbyggen befulmäktigas att driva förhandlingarna i mål samt att teckna erforderligt avtal för ledningarna med Göteborgs kommun för Bostadsrättsföreningens räkning.

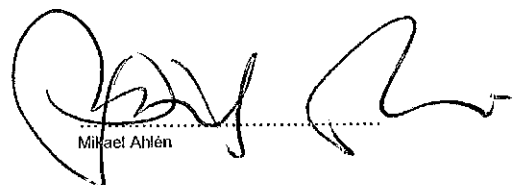
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Göteborg 2018-05-03

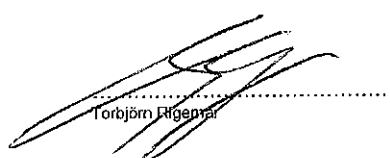
Riksbyggen Bostadsrättsförening Viva


Thomas Emanuelsson


Krister Andersson


Mikael Ahlén


Michael Benlhin


Torbjörn Rigenra

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	5 411 800	5 520 000	5 630 400	5 743 100	5 857 900	5 975 100	6 597 000	7 283 600	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	687 000	700 700	714 800	729 000	743 600	759 500	837 400	924 600	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	-	-	-	-	-	-	-	-	
Övriga intäkter	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	Ersättning från Riksborgen/Volvo/GE avseende studiebesök i fastighet år 1 - 5.
Ersättning för studiebesök i förenings fastighet	40 000	40 000	20 000	20 000	20 000	-	-	-	
Summa intäkter	6 180 800	6 302 700	6 407 200	6 534 100	6 663 500	6 775 600	7 476 400	8 250 200	
Kostnader									
Räntekostnader	1 230 700	1 228 600	1 226 400	1 224 000	1 221 400	1 218 600	1 200 800	1 174 200	
Amorteringar	170 900	185 000	200 200	216 700	234 600	253 900	377 300	560 600	
Räntekostnadsutrymme ¹	1 010 000	1 008 400	1 006 600	1 004 700	1 002 700	1 000 400	986 200	965 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 863 900	2 921 200	2 979 600	3 039 200	3 100 000	3 211 100	3 545 300	3 914 300	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift-skatt	-	-	-	-	-	-	-	237 500	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	5 275 500	5 343 200	5 412 800	5 484 600	5 558 700	5 684 000	6 109 600	6 851 700	
Avsättning till underhållsfond	835 000	835 000	835 000	835 000	835 000	835 000	835 000	835 000	Enligt underhållsplan (inkl 1911 och 2011, 2012, 4021, 4022, 6011 och 6012.
Summa kassaflöde	70 300	124 500	159 400	214 500	269 800	256 600	531 800	563 500	
Åck kassaflöde	70 300	194 800	354 200	588 700	838 600	1 095 100	1 626 900	2 190 400	

RESULTATPROGNOS

	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	6 180 800	6 302 700	6 407 200	6 534 100	6 663 500	6 775 600	7 476 400	8 250 200	
Summa kostnader	- 5 275 500	- 5 343 200	- 5 412 800	- 5 484 600	- 5 558 700	- 5 684 000	- 6 109 600	- 6 851 700	
Återföring amortering	170 900	185 000	200 200	216 700	234 600	253 900	377 300	560 600	
Avskrivning ²	- 4 093 383	- 4 093 383	- 4 093 383	- 4 093 383	- 4 093 383	- 4 093 383	- 4 093 383	- 4 093 383	
Årets resultat	- 3 017 183	- 2 948 883	- 2 898 783	- 2 827 183	- 2 753 983	- 2 747 883	- 2 349 283	- 2 134 283	
Amortering + avsättning till underhållsfond	1 005 864	1 019 950	1 035 194	1 051 694	1 069 559	1 088 891	1 212 274	1 395 608	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,94 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,01 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,57 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara 0,94 %.

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,95 %-enhetshöjning av låneräntan.

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

Bilaga 2 Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	689	703	714	728	743	755	834	921
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	689	753	764	820	835	888	965	1 034
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	689	803	815	912	926	1 021	1 096	1 154
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	689	709	723	741	758	767	867	981
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	689	759	773	832	850	900	996	1 092
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	689	810	824	921	942	1 033	1 126	1 236
				%	%	%	%	%
				1,99	1,99	1,66	10,41	10,41
				7,30	1,74	6,42	8,62	7,16
				11,95	1,55	10,24	7,31	5,34
				2,39	2,40	1,21	12,94	13,14
				7,61	2,11	5,93	10,58	9,65
				11,80	2,23	9,74	9,03	9,73

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning (preliminära kostnader för individuell förbrukning).

*Räntnivåer och bindningstider på lån baserar sig på angivna antaganden i Bilaga 1 Ekonomisk prognos.

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Viva

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 3 maj 2018 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.

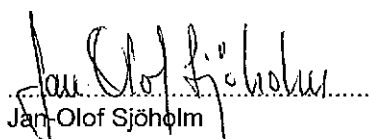
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-04-17
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-03-21
- Beslut om bygglov, daterat 2016-05-02
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2018-05-03
- Utdrag ur fastighetsregistret, dat 2018-04-27
- Riksbyggenavtal, dat 2018-05-03
- Avtal mellan Volvo Bus Corporation, Göteborgs Energi AB, Riksbyggen och Föreningen angående forskning på styrning och optimering av styrsystem, dat 2018-05-03

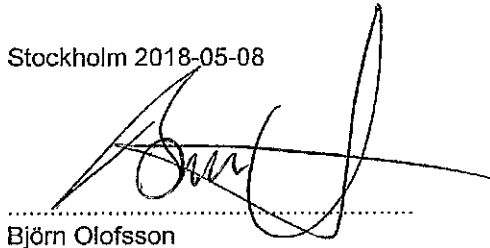
- Kreditoffert 2016-06-02 med tillägg 2018-03-28.
- Aktuella räntenivåer per 2018-03-20
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-03-14
- Underhållsplan, daterad 2018-04-03
- Beräkning av taxeringsvärde dat 2018-05-07
- Foton från byggarbetsplats Brf Viva daterade 2018-04-11

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

Stockholm 2018-05-08


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-05-08


Björn Olofsson

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