

## Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga utgifter
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Nyckeltal
9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet
10. Känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

### Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

*kov*

*B*

*JA*

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Drotten 2 i Jönköping, org. nr 769629-7063 som har sitt säte i Göteborg kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra totalt 94 lägenheter. Föreningen kommer bli en äkta bostadsrättsförening.

Projektet inleddes med två bostadsrättsföreningar, Brf Drotten 1 i Jönköping och Brf Drotten 2 i Jönköping där kostnadskalkyl upprättades och blev intygsgiven för respektive förening. För att bättre samordna förvaltning och andra funktioner fusionerades de två bostadsrättsföreningarna under november 2017 till Brf Drotten 2 i Jönköping.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter att, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde. Efter att bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet med syftet att träffa upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningens blivande medlemmar.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan bostadsrättsföreningen och Wood & Hill Projekt 6A AB. Uppförandet av byggnaderna på föreningens fastighet kommer att betalas av byggbolaget under tiden för entreprenaden. Vid avslutad entreprenad och godkänd slutbesiktning kommer byggbolaget att fakturera föreningen för totalsumman av uppförandet av byggnaderna.

Föreningen kommer att ingå i en samfällighet med bostadsrättsföreningen intill. I samfälligheten kommer garage om 145 st p-platser att ingå varav 69 st disponeras av föreningen. I samfälligheten kommer även innergårdens ytor tillsammans med gemensamhetslokal att ingå. Föreningens andel av samfälligheten är beräknad till 46,5%.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske under kvartal 2, 2019. Inflyttning sker från juni, 2020.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i kap 4 § 2 i bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo Försäkring AB (516401-6668).

*RTB*

*b*

*JL*

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Jönköping Drotten 10.
Adresser	Stenhuggaregatan 1, 3,5 Odengatan 28, 30 samt Kålgårdsgatan 27 och 29, 553 23 Jönköping.
Fastighetens areal	3 908m <sup>2</sup>
Bostadsarea ca	6 005 m <sup>2</sup>
Byggnadernas utformning	Flerbostadshus i fyra respektive fem bostadsvåningsplan.
Byggnadsår	Byggstart 2017, färdigställt 2020.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Drotten 10, akt 0680K-DP161017.
Taxeringsvärde	Fastigheten är åsatt ett taxeringsvärde på 163 452 000 kr varav 123 452 000 kr avser byggnadsvärde (SKV Allmän fastighetstaxering).
Typkod	Fastigheten kommer att erhålla typkod 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.
Övrigt	Fastigheten är friköpt.

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Förråd	Finns i källarplan.
Parkering	Del i gemensamt garage. Föreningen förfogar över 69 platser.
Gårdsmark	Gemensam innergård: trädgårdstomt med buskar samt gräsbelagda och delvis hårdgjorda ytor.
Samfällighet	Föreningen kommer ingå i Drottens samfällighet med en andel om 46,5%.

*Handwritten signatures:* KTB, B, H

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källgrund av betong på betongpålar.
Stomme/Bjälklag	Betong och smidespelare/HDF.
Fasader	Tegel/träpanel.
Yttertak	Bandfalsad plåt.
Fönster	Trä/aluminium.
Balkong/Uteplats	Trä och/eller betongplattor. Betong (prefab).
Trapphus	7 st trapphus med hiss i vardera.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme med vattenburen värme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FTX-system). Kök förses med spiskåpa anpassad för anslutning till centralt aggregat. Förråd och miljörum ventileras med frånluft.
El och VA-anslutning	Kommunal el- respektive VA-nät.
TV/Fiber/Telefoni	Fiber. Eget abonnemang krävs.

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum	Parkett	Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Skåp och luckor/lådor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, induktionshäll, spisfläkt, inbyggnadsugn och microugn samt diskmaskin (ej i samtliga lägenheter). Stänkskydd över diskbänk.	
Utrustning i bad-/duschrum	Wc-stol, dusch med väggar i glas, kommod, spegel, torktumlare och tvättmaskin alternativt s.k kombimaskin.	

*För mer detaljerad information, se rumsbeskrivning som finns tillgänglig hos föreningens styrelse samt hos ansvarig fastighetsmäklare.*

KEV B JA

### 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Drotten 2 i Jönköping uppgår till en summa om 304 099 760 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklare och övriga konsultarvoden. Vidare ingår en fond på 180 240 kr som är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskillning	304 099 760 kr
Fond	180 240 kr
<b>Totalt</b>	<b>304 280 000 kr</b>

### 4. Finansieringsplan

#### Kapitalkostnader

Föreningens långsiktiga kapitalkostnader grundar sig på antaganden. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån 1	30 040 000 kr	1,75%	525 700 kr	150 200 kr	3-mån
Lån 2	30 040 000 kr	1,82%	546 728 kr	150 200 kr	2 år
Lån 3	30 040 000 kr	2,24%	672 896 kr	150 200 kr	5 år
<b>Summa lån</b>	<b>90 120 000 kr</b>				
Upplåtelseavgifter	0 kr				
Insatser	214 160 000 kr				
<b>Totalt</b>	<b>304 280 000 kr</b>		<b>1 745 324 kr</b>	<b>450 600 kr</b>	

\*Långsiktigt planerar föreningen att amortera föreningens skuld med 0,5% av kapitalskulden med uppräkningsom 2% årligen.

Kör B JA

## 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

### Kapitalkostnader och avskrivningar

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell. Kalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar vid beräkningen av föreningens årsavgifter. Föreningen använder rak avskrivning av byggnadsvärdet över 100 år vilket ger en beräknad årlig avskrivning om ca 2 296 805 kr. Avskrivningen ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

### Driftkostnader och avsättning till fonder

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med liknande moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 276 kr/m<sup>2</sup> och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1–15 för lägenheterna. För lokaler/garage utgår fastighetsskatt på 1% av taxeringsvärdet

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m <sup>2</sup> )
Kapitalkostnader enl ovan	2 195 924 kr	366 kr
<b>Drift/underhållskostnader:</b>	<b>(kr)</b>	<b>(kr/m<sup>2</sup>)</b>
Löpande underhåll	185 000 kr	31 kr
Ekonomisk förvaltning	100 000 kr	17 kr
Styrelse och revisor	30 000 kr	5 kr
Fastighetsskötsel/städning	255 000 kr	42 kr
Försäkring	65 000 kr	11 kr
Renhållning/sophantering	170 000 kr	28 kr
Vatten/avlopp/el	330 000 kr	55 kr
Värme bostäder	430 000 kr	72 kr
Övrigt	94 000 kr	16 kr
<b>Summa</b>	<b>1 659 000 kr</b>	<b>276 kr</b>
Samfällighetsförening	40 000 kr	7 kr
Fastighetsskatt	44 520 kr	7 kr
Yttre fond	240 200 kr	40 kr
<b>Totalt</b>	<b>4 179 644 kr</b>	<b>696 kr</b>

## 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	3 590 108 kr
Hysesintäkter garageplatser	589 536 kr
<b>Totalt</b>	<b>4 179 644 kr</b>

1000 R JA

## 7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 94 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm presenteras i tabellen nedan.

Lgh. Nr.	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m <sup>2</sup> )	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
8-1001	1	2	rok	59	0,99%	1 990 000	35 625	2 969
8-1002	1	2	rok	40	0,71%	1 590 000	25 634	2 136
8-1003	1	1	rok	34	0,63%	1 490 000	22 479	1 873
8-1004	1	3	rok	83	1,34%	2 790 000	48 245	4 020
8-1101	2	3	rok	83	1,34%	2 990 000	48 245	4 020
8-1102	2	3	rok	70	1,15%	2 390 000	41 409	3 451
8-1103	2	3	rok	83	1,34%	2 990 000	48 245	4 020
8-1201	3	3	rok	83	1,34%	3 090 000	48 245	4 020
8-1202	3	3	rok	70	1,15%	2 490 000	41 409	3 451
8-1203	3	3	rok	83	1,34%	3 090 000	48 245	4 020
8-1301	4	3	rok	83	1,34%	3 290 000	48 245	4 020
8-1302	4	3	rok	70	1,15%	2 690 000	41 409	3 451
8-1303	4	3	rok	83	1,34%	3 290 000	48 245	4 020
9-1001	1	3	rok	86	1,39%	2 590 000	49 822	4 152
9-1002	1	1	rok	35	0,64%	1 490 000	23 005	1 917
9-1003	1	2	rok	63	1,05%	1 990 000	37 728	3 144
9-1101	2	4	rok	99	1,58%	3 190 000	56 658	4 722
9-1102	2	1	rok	35	0,64%	1 590 000	23 005	1 917
9-1103	2	2	rok	63	1,05%	2 240 000	37 728	3 144
9-1201	3	4	rok	99	1,58%	3 290 000	56 658	4 722
9-1202	3	1	rok	35	0,64%	1 690 000	23 005	1 917
9-1203	3	2	rok	63	1,05%	2 340 000	37 728	3 144
9-1301	4	4	rok	99	1,58%	3 490 000	56 658	4 722
9-1302	4	1	rok	35	0,64%	1 790 000	23 005	1 917
9-1303	4	2	rok	63	1,05%	2 540 000	37 728	3 144
10-1001	1	2	rok	63	1,05%	1 990 000	37 728	3 144
10-1002	1	1	rok	35	0,64%	1 490 000	23 005	1 917
10-1003	1	3	rok	86	1,39%	2 590 000	49 822	4 152
10-1101	2	2	rok	63	1,05%	2 190 000	37 728	3 144
10-1102	2	1	rok	35	0,64%	1 590 000	23 005	1 917
10-1103	2	4	rok	105	1,67%	3 040 000	59 813	4 984
10-1201	3	2	rok	63	1,05%	2 290 000	37 728	3 144
10-1202	3	1	rok	35	0,64%	1 690 000	23 005	1 917
10-1203	3	4	rok	105	1,67%	3 140 000	59 813	4 984
10-1301	4	2	rok	63	1,05%	2 490 000	37 728	3 144
10-1302	4	1	rok	35	0,64%	1 790 000	23 005	1 917
10-1303	4	4	rok	105	1,67%	3 340 000	59 813	4 984

\*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.

\*\*Beräknat på en basyta om 35 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%.

*Rov* *R* *ll*



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROTEN 2 I JÖNKÖPING  
Organisationsnummer 769629-7063

Lgh. Nr.	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m <sup>2</sup> )	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
11-1001	1	2	rok	42	0,74%	1 590 000	26 686	2 224
11-1002	1	2	rok	46	0,80%	1 690 000	28 789	2 399
11-1003	1	2	rok	45	0,79%	1 640 000	28 263	2 355
11-1004	1	3	rok	68	1,12%	2 190 000	40 357	3 363
11-1101	2	3	rok	68	1,12%	2 340 000	40 357	3 363
11-1102	2	1	rok	33	0,61%	1 590 000	21 953	1 829
11-1103	2	2	rok	45	0,79%	1 790 000	28 263	2 355
11-1104	2	3	rok	68	1,12%	2 390 000	40 357	3 363
11-1201	3	3	rok	68	1,12%	2 440 000	40 357	3 363
11-1202	3	1	rok	33	0,61%	1 690 000	21 953	1 829
11-1203	3	2	rok	45	0,79%	1 890 000	28 263	2 355
11-1204	3	3	rok	68	1,12%	2 490 000	40 357	3 363
11-1301	4	3	rok	68	1,12%	2 640 000	40 357	3 363
11-1302	4	1	rok	33	0,61%	1 790 000	21 953	1 829
11-1303	4	2	rok	45	0,79%	1 990 000	28 263	2 355
11-1304	4	3	rok	68	1,12%	2 690 000	40 357	3 363
12-1001	1	4	rok	90	1,45%	2 390 000	51 926	4 327
12-1002	1	2	rok	46	0,80%	1 590 000	28 789	2 399
12-1003	1	2	rok	42	0,74%	1 590 000	26 686	2 224
12-1101	2	4	rok	90	1,45%	2 590 000	51 926	4 327
12-1102	2	1	rok	35	0,64%	1 490 000	23 005	1 917
12-1103	2	2	rok	63	1,05%	2 090 000	37 728	3 144
12-1201	3	4	rok	90	1,45%	2 690 000	51 926	4 327
12-1202	3	1	rok	35	0,64%	1 590 000	23 005	1 917
12-1203	3	2	rok	63	1,05%	2 190 000	37 728	3 144
12-1301	4	4	rok	90	1,45%	2 790 000	51 926	4 327
12-1302	4	1	rok	35	0,64%	1 690 000	23 005	1 917
12-1303	4	2	rok	63	1,05%	2 390 000	37 728	3 144
12-1401	5	4	rok	111	1,75%	3 090 000	62 968	5 247
13-1001	1	2	rok	63	1,05%	1 890 000	37 728	3 144
13-1002	1	4	rok	90	1,45%	2 390 000	51 926	4 327
13-1101	2	2	rok	63	1,05%	2 090 000	37 728	3 144
13-1102	2	1	rok	35	0,64%	1 490 000	23 005	1 917
13-1103	2	4	rok	96	1,53%	2 590 000	55 081	4 590
13-1201	3	2	rok	63	1,05%	2 190 000	37 728	3 144
13-1202	3	1	rok	35	0,64%	1 590 000	23 005	1 917
13-1203	3	4	rok	96	1,53%	2 690 000	55 081	4 590
13-1301	4	2	rok	63	1,05%	2 290 000	37 728	3 144
13-1302	4	1	rok	35	0,64%	1 690 000	23 005	1 917
13-1303	4	4	rok	96	1,53%	2 790 000	55 081	4 590
13-1401	5	2	rok	63	1,05%	2 490 000	37 728	3 144
13-1402	5	1	rok	35	0,64%	1 790 000	23 005	1 917
13-1403	5	4	rok	96	1,53%	2 990 000	55 081	4 590

\*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.

\*\*Beräknat på en basyta om 35 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%.

*KW* *B* *JE*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROTEN 2 I JÖNKÖPING  
Organisationsnummer 769629-7063

Lgh. Nr.	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca* (m2)	And.tal ** (%)	Insats (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
14-1001	1	2	rok	72	1,18%	2 090 000	42 461	3 538
14-1002	1	2	rok	44	0,77%	1 690 000	27 738	2 311
14-1101	2	2	rok	55	0,93%	1 890 000	33 522	2 793
14-1102	2	3	rok	82	1,33%	2 690 000	47 719	3 977
14-1103	2	2	rok	56	0,95%	1 990 000	34 048	2 837
14-1201	3	2	rok	55	0,93%	1 990 000	33 522	2 793
14-1202	3	3	rok	82	1,33%	2 790 000	47 719	3 977
14-1203	3	2	rok	56	0,95%	2 090 000	34 048	2 837
14-1301	4	2	rok	55	0,93%	2 090 000	33 522	2 793
14-1302	4	3	rok	82	1,33%	2 890 000	47 719	3 977
14-1303	4	2	rok	56	0,95%	2 190 000	34 048	2 837
14-1401	5	2	rok	55	0,93%	2 290 000	33 522	2 793
14-1402	5	3	rok	82	1,33%	3 090 000	47 719	3 977
14-1403	5	2	rok	56	0,95%	2 390 000	34 048	2 837
<b>Totalt lgh</b>				<b>6005</b>	<b>100,00%</b>	<b>214 160 000</b>	<b>3 590 108</b>	<b>299 176</b>

\*Ytmätning enligt gällande mätregler SS 21054:2009.

\*\*Beräknat på en basyta om 35 kvm med en marginaliseringseffekt om 80%.

## 8. Nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på upplåten eller uthyrd lägenhetsarea som omfattar boarea (BOA) samt lokalarea (LOA).

Nyckeltal	(kr/m2)
1. Anskaffningsvärde BTA*	42 226 kr
2. Insatser och upplåtelseavgifter	35 664 kr
3. Lån per kvm	15 007 kr
4. Årsavgift	598 kr
5. Medlems debiterbara utgift utöver årsavgift	0 kr
6. Driftskostnader	276 kr
7. Hyresintäkter	98 kr
8. Kassaflöde	598 kr
9. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	422 kr

\*Beräknat på BOA + LOA multiplicerat med 1,2.

*Kov* *B* *SE*

## 9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11 och 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)								
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Bedömd snittränta	1,94%	1,94%	1,94%	1,94%	1,94%	1,94%	1,94%	1,94%
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter	3590108	3618103	3646657	3675782	3705490	3735793	3896640	4302206
Övriga intäkter	589536	601327	613353	625620	638133	650895	718641	793438
<b>Summa</b>	<b>4179644</b>	<b>4219429</b>	<b>4260010</b>	<b>4301403</b>	<b>4343623</b>	<b>4386688</b>	<b>4615281</b>	<b>5095644</b>
<b>Drift/underhållskostnader</b>								
Drift/uh	1659000	1692180	1726024	1760544	1795755	1831670	2022312	2232796
Samfällighet	40000	40800	41616	42448	43297	44163	48760	53835
Fastighetsskatt/ Kommunal fastighetsavgift	44520	45410	46319	47245	48190	49154	54270	238807
<b>Summa</b>	<b>1743520</b>	<b>1778390</b>	<b>1813958</b>	<b>1850237</b>	<b>1887242</b>	<b>1924987</b>	<b>2125341</b>	<b>2525437</b>
<b>Finansiella utgifter</b>								
Låneräntor	1745324	1736423	1727344	1718083	1708637	1699002	1647859	1604226
Amorteringar	450600	459612	468804	478180	487744	497499	549279	606448
<b>Summa</b>	<b>2195924</b>	<b>2196035</b>	<b>2196148</b>	<b>2196263</b>	<b>2196381</b>	<b>2196501</b>	<b>2197138</b>	<b>2210674</b>
Ingående kassa	180150							
Avsättning till fond	240200	245004	249904	254902	260000	265200	292802	359532
<b>Likviditet</b>	<b>420350</b>	<b>665354</b>	<b>915258</b>	<b>1170160</b>	<b>1430160</b>	<b>1695361</b>	<b>3103075</b>	<b>4941675</b>

Resultatprognos								
Rörelseintäkter	4179644	4219429	4260010	4301403	4343623	4386688	4615281	5095644
Rörelsekostnader exkl avskrivning	1743520	1778390	1813958	1850237	1887242	1924987	2125341	2525437
Avskrivningar*	2296805	2296805	2296805	2296805	2296805	2296805	2296805	2296805
Räntekostnader	1745324	1736423	1727344	1718083	1708637	1699002	1647859	1604226
<b>Resultat</b>	<b>-1606005</b>	<b>-1592189</b>	<b>-1578097</b>	<b>-1563722</b>	<b>-1549061</b>	<b>-1534106</b>	<b>-1454724</b>	<b>-1330824</b>

\*Avser rak avskrivning om 1% av byggnadsvärdet.

KEV B JEL

## 10. Känslighetsanalys

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m <sup>2</sup> )	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	330	340	350	361	372	383	444	515
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	366	366	366	366	366	366	366	368
Övriga intäkter	98	101	104	107	110	114	132	153
Avgift	598	605	612	619	627	635	678	730

Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 och 16 vid en ökad ränta om 1 procent.


Känslighetsanalys låneränta (kr/m <sup>2</sup> )	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030	2035
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	330	337	344	351	358	365	403	445
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	516	515	514	513	513	512	508	506
Övriga intäkter	98	100	102	104	106	108	120	132
Avgift	748	752	756	760	764	768	791	819


KEV B Jg

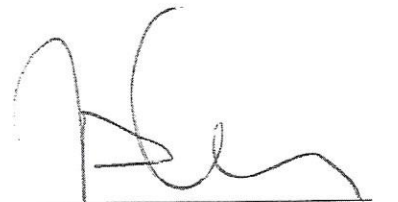
## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

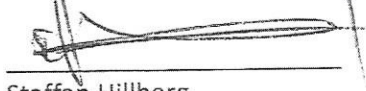
1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.  
Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirkauppgifter baserade på av arkitekten angiven information.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

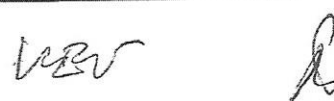
Jönköping 2019-05-29

  
Joacim Sundh

  
Martin Skoglund

  
Jonas Kullenberg

  
Staffan Hillberg



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Drottens 2 i Jönköping, org.nr. 769629-7063, i Jönköpings kommun, undertecknad 2019-05-29, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

Förvärvskostnaden är preliminär. Insatsgarantiförsäkring har tecknats.

Besök på fastigheten har ej skett då intyg från kontrollansvarig finns.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 190529

Ekonomisk plan daterad 190529

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 161017

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 161017

Kostnadskalkyl, 170119, 170220

Utdrag ur fastighetsregistret, 190517

Taxeringsvärdeberäkning, 190522

Aktieöverlåtelseavtal fastighetsköpet, Vättersnäs Förv. AB och Wood & Hill Summit-6 AB, 160330

Aktieöverlåtelseavtal, Wood & Hill Summit-6 AB och Brf Drottens 1, 1161125,

Aktieöverlåtelseavtal, Wood & Hill Summit-6 AB och Brf Drottens 2, 170220

Tillägg aktieöverlåtelseavtal, 170613

Entreprenadkontrakt, PEAB, 170626

Bygglov, 170323

Hysesgaranti garage, Wood & Hill Fastigheter AB, 190612

Ritningar, 161207

Garanti osålda lägenheter, Wood & Hill Fastigheter AB, 190529

Beställning av insatsgarantiförsäkring, Gar-Bo Försäkring AB, 190605

Utlåtande kontrollansvarig, Bengt-Åke Andersson, 190604

Värdeutlåtande lgh, Svensk Fastighetsförmedling Jönköping, 190524

Försäkringsoffert, IF, 1190327

Förvaltningsoffert, AB Jönköpingsbostäder, 190212

Förvaltningsoffert, Axcell, 190612

Ränteoffert, Danske Bank, 190517

Stämmoprotokoll, 190529

Växjö 2019-06-18



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Växjö 2019-06-18



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.