

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Steget***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget

Organisationsnummer 769632-9536

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2016-09-29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i januari månad 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i maj månad 2019 och avslutas i juni månad 2019.

Byggllov har lämnats av Tyresö kommun 2016-09-22.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 80 %

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



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Regnbågen 1
Adress: Regnbågsgatan 20-24, Rimfrostgränd 5-7, Vårflodsgatan 15-23
135 40 Tyresö
Tomtarea: 1 567,0 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Regnbågen ga:1 och ga:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage mm (Regnbågen ga:1) samt Regnbågen ga:2 för att tillgodose föreningens fastighets behov av gård m.m.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

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

Anläggningarna kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 27,2 % av driftskostnaderna avseende ga:1.
Föreningen svarar för 50 % av driftskostnaderna avseende ga:2.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Infästningar	Last	Officialservitut	0138-16/17-1

Byggnadens antal och utformning:

1 flerbostadshus i 6 våningar med 2 Lokaler.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Vattenfall.

Undercentral är belägen i källarplan

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

Hissar 4 st.

Trapphus 4 st.

Byggnaderna är anslutna till TV/Data/tele via Telias fibernät

Gemensamma utrymmen

1 st soprum

1 st gemensamhetslokal

5 st cykelrum + 1 rum för lådcyklar

5 st barnvagnsrum/rullstolsfrd

2 st takterrasser

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark som pålas till fast botten
Stomme	Betong
Yttervägg	Fasaden består av olika material och varierar mellan corténplåt, rundad lärkträspån och mörk plåt samt inslag av vitlaserad träpanel vid de indragna balkongerna. På fasaden mot trappan till gården planeras en växtvägg med klätterväxter
Yttertak	Taken med de gemensamma takterrasserna utgör sadeltak med en pergola av en grovmaskig sträckmetall för klätterväxter. Resterande tak är av sedum.
Balkong	Betong
Fönster	3-glas trä med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrepert	Aluminium med glaspartier
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i generellt i lägenheten. Där det saknas förråd i lägenheten finns förråd externt i huset.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Ca 1 kvm mörkgrå klinker vid entrédörr. Övrigt parkett
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	Stänkskydd av kakel. Vitvaror: Kyl/frys alternativt hel kyl och frys, enligt bofakta. Induktionshäll, inbyggnadsugn med mikro. Spiskåpa, diskmaskin helintegrerad, se bofakta. Kökssnickerier: Köksluckor, fullutdragslådor bänkskåp och dämpning på väggsåp. Bänkskiva av laminat med rak framkant. Diskho underlimmad. LED-belysning under väggsåp. Köksblandare Fönsterbrädor av natursten.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
Badrum	
Golv	Klinkerplattor
Utrustning	Tvättställspaket kommod med två lådor. Spegel med LED-belysning. Duschvägg rundad med klarglas. Duschset, tvättställsblandare. Toalettpapperhållare, handdukshängare, golvstående WC-stol. Takarmatur, bänkskiva av laminat, rak framkant och väggsåp ovan TM/TT alt. TM+TT. Ljusramp med eluttag under väggsåp. Kombimaskin TM/TT. I vissa lägenheter TM och TT, se bofakta.
Vägg	Kakel
Tak	Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Protector
Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	24 900 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	204 100 000 kr
SUMMA	229 000 000 kr
Överfinansiering /Kassa	100 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	229 100 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	68 400 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	1 644 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 248 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	17 881 000 kr	Pantbrev	1,08	1	0,5% rak amortering
Lån 2	17 880 000 kr	Pantbrev	1,14	3	0,5% rak amortering
Lån 3	17 880 000 kr	Pantbrev	1,6	4	0,5% rak amortering

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-10-05

Summa lån	53 641 000 kr
Insatser	175 459 000 kr
Summa	229 100 000 kr
SUMMA FINANSIERING	229 100 000 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 oktober månad 2018.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 485 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder 356 000 kr
/Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele . Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms 183 400 kr

Avgifter Förbrukning Lokaler

Intäkter bilplatser (28 st garageplatser á 1.000 kr/månad) exklusive moms. 336 000 kr

SUMMA INTÄKTER 3 360 400 kr



KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Räntor	681 700 kr
Amorteringar	268 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,6 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	335 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall *

1 932 000 kr

Ekonomisk förvaltning	109 000 kr
Teknisk Förvaltning	171 000 kr
Trappstädning	84 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	84 000 kr
Styrelsearvode	50 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	35 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	269 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	337 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll	210 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	7 000 kr
Renhållning/sophämtning	285 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	15 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltad)	186 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	30 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	40 000 kr

*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer kan förekomma liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	38 900 kr
SUMMA KOSTNADER	3 255 800 kr
Avsättning till underhållsfond.	102 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	2 600 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		3 360 400 kr
Summa kostnader	-	3 255 800 kr
Återföring amorteringar		268 200 kr
Avskrivningar	-	1 700 833 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 328 033 kr

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



F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
		58,5		114 719	9 560
		35		68 635	5 720
Summa	0	93,5		183 354	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
28					

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Om moms kommer att utgå blir hyra för garageplats 1.250 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Our green car vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5 årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med Our green car direkt.

Bilpoolsbilar (2 st) avses placeras i det gemensamma garaget och kommer att vara tillgängliga för samtliga medlemmar inom samfälligheten via Our green cars bokningssystem.

G. NyckeltalBOA: 3 386,0 m² LOA: 93,5 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 *	51 819
Brf:s investeringslån *	15 842
Anskaffningsvärde *	67 631
Årsavgift, bostäder *	734
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 961
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	105
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	555
Kassaflöde ***	1
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	109
Avskrivning ***	489

Lägenhetsförteckning
Steget, RBA (42603)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data							
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifkostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1001	1001	1	6	1	43,0 m ²	1	RK	WcD		2 310 000	31 777	2 648	400	0,012787	0,013166
1101	1101	2	6	4	42,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 080 000	33 973	2 831	400	0,013671	0,011855
1102	1102	2	6	5	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 580 000	38 829	3 236	500	0,015625	0,014704
1201	1201	3	6	6	54,0 m ²	2	RK	WcD	U	2 600 000	37 146	3 096	500	0,014948	0,014818
1202	1202	3	6	8	66,0 m ²	2	RK	WcD	B/U	2 905 000	44 149	3 679	600	0,017766	0,016557
1203	1203	3	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 690 000	39 041	3 263	500	0,015711	0,015331
1301	1301	4	6	13	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	2 615 000	38 210	3 184	500	0,015376	0,014904
1302	1302	4	6	22	78,5 m ²	2	RK	WcD	B	3 405 000	48 115	4 010	700	0,019362	0,019406
1303	1303	4	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 835 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,016158
1401	1401	5	6	13	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	2 745 000	38 210	3 184	500	0,015376	0,015474
1402	1402	5	6	22	78,5 m ²	2	RK	WcD	B	3 435 000	48 115	4 010	700	0,019362	0,019577
1403	1403	5	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 875 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,016386
1501	1501	6	6	23	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 775 000	38 016	3 168	500	0,015298	0,015816
1502	1502	6	6	22	78,5 m ²	2	RK	WcD	B	3 795 000	48 115	4 010	700	0,019362	0,021629
1503	1503	6	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 915 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,016614
2001	1001	1	6	2	36,0 m ²	1	RK	WcD		1 910 000	28 633	2 386	300	0,011522	0,010886
2002	1002	1	6	3	35,0 m ²	1	RK	WcD		1 880 000	28 246	2 354	300	0,011367	0,010715
2101	1101	2	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 790 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,010202
2102	1102	2	6	24	34,5 m ²	1		WcD	B	1 795 000	28 904	2 409	300	0,011631	0,010230
2201	1201	3	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 970 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011228
2202	1202	3	6	9	45,5 m ²	1	RK	WcD	U	2 290 000	32 744	2 729	400	0,013177	0,013052
2203	1203	3	6	10	31,0 m ²	1	RK	WcD	U	1 596 000	27 133	2 261	300	0,010919	0,009096
2204	1204	3	6	11	44,0 m ²	1	RK	WcD	U	2 240 000	32 164	2 680	400	0,012943	0,012767
2205	1205	3	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 990 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011342
2301	1301	4	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 995 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011370
2302	1302	4	6	17	49,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 320 000	33 392	2 783	400	0,013437	0,013222
2303	1303	4	6	16	40,5 m ²	1	RK	WcD	B	2 095 000	31 651	2 638	400	0,012737	0,011940
2304	1304	4	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 270 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,012937
2305	1305	4	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 020 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011513
2401	1401	5	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 080 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011855
2402	1402	5	6	17	49,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 395 000	33 392	2 783	400	0,013437	0,013650
2403	1403	5	6	16	40,5 m ²	1	RK	WcD	B	2 175 000	31 651	2 638	400	0,012737	0,012396

Lägenhetsförteckning
Steget, RBA (42603)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data								
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
2404	1404		5	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 350 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,013393
2405	1405		5	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 100 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011969
2501	1501		6	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 160 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,012311
2502	1502		6	6	17	49,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 670 000	33 392	2 783	400	0,013437	0,015217
2503	1503		6	6	16	40,5 m ²	1	RK	WcD	B	2 425 000	31 651	2 638	400	0,012737	0,013821
2504	1504		6	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 615 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,014904
2505	1505		6	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 180 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,012425
3101	1101		2	6	4	42,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 290 000	33 973	2 831	400	0,013671	0,013052
3201	1201		3	6	6	54,0 m ²	2	RK	WcD	U	2 585 000	37 146	3 096	500	0,014948	0,014733
3202	1202		3	6	12	65,5 m ²	2	RK	WcD	B/U	3 150 000	43 955	3 663	600	0,017688	0,017953
3203	1203		3	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 720 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,015502
3301	1301		4	6	19	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	2 615 000	38 210	3 184	500	0,015376	0,014904
3302	1302		4	6	20	78,0 m ²	2	RK	WcD	B	3 395 000	47 921	3 993	700	0,019284	0,019292
3303	1303		4	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 840 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,016186
3401	1401		5	6	19	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	2 695 000	38 210	3 184	500	0,015376	0,015360
3402	1402		5	6	20	78,0 m ²	2	RK	WcD	B	3 415 000	47 921	3 993	700	0,019284	0,019463
3403	1403		5	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 920 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,016642
3501	1501		6	6	19	54,0 m ²	2	RK	WcD	B	2 875 000	38 210	3 184	500	0,015376	0,016386
3502	1502		6	6	20	78,0 m ²	2	RK	WcD	B	3 875 000	47 921	3 993	700	0,019284	0,022085
3503	1503		6	6	7	54,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 995 000	39 041	3 253	500	0,015711	0,017070
4101	1101		2	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 995 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011199
4102	1102		2	6	11	44,0 m ²	1	RK	WcD	U	2 240 000	32 164	2 680	400	0,012943	0,012767
4103	1103		2	6	10	31,0 m ²	1	RK	WcD	U	1 595 000	27 133	2 261	300	0,010919	0,009090
4104	1104		2	6	11	44,0 m ²	1	RK	WcD	U	2 238 000	32 164	2 680	400	0,012943	0,012755
4105	1105		2	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 990 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011342
4201	1201		3	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 995 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011370
4202	1202		3	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 270 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,012937
4203	1203		3	6	21	40,5 m ²	1	RK	WcD	B	2 120 000	31 651	2 638	400	0,012737	0,012083
4204	1204		3	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 270 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,012937
4205	1205		3	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 020 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011513
4301	1301		4	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 090 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011570
4302	1302		4	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 350 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,013393

Lägenhetsförteckning
Steget, RBA (42603)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insatt
4303	1303	4	6	6	21	40,5 m ²	1	RK	WcD	B	2 150 000	31 651	2 638	400	0,012737	0,012254
4304	1304	4	6	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 350 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,013393
4305	1305	4	6	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 050 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011684
4401	1401	5	6	6	14	36,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 060 000	29 484	2 457	300	0,011865	0,011741
4402	1402	5	6	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 565 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,014619
4403	1403	5	6	6	21	40,5 m ²	1	RK	WcD	B	2 565 000	31 651	2 638	400	0,012737	0,013422
4404	1404	5	6	6	18	44,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 565 000	33 005	2 750	400	0,013282	0,014619
4405	1405	5	6	6	15	35,0 m ²	1	RK	WcD	B	2 080 000	29 097	2 425	300	0,011709	0,011855
72 st						3386,0					175 459 000	2 484 994	207 081	30 500	1,000001	1,000000

H. Ekonomisk prognos

Ansavgifterna 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									
Ansavgifter bostäder	2 485 000	2 594 700	2 585 400	2 637 100	2 688 800	2 743 600	3 029 200	3 344 500	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder	356 000	363 100	370 400	377 900	385 300	393 100	434 000	479 100	Ökning 2% per år
Anslyror lokaler	183 400	187 000	190 800	194 600	198 500	202 400	223 500	245 800	Ökning 2% per år
Intäkter biplatser	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	
Summa intäkter	3 360 400	3 420 800	3 482 600	3 545 500	3 609 600	3 675 100	4 022 700	4 406 400	

Kostnader

Räntekostnader	691 700	678 300	674 800	671 500	668 100	664 700	647 600	630 500	
Amorteringar	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	
Räntekostnadsutrymme ¹	335 000	333 400	331 800	330 200	328 600	327 000	318 900	310 900	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 932 000	1 970 600	2 010 100	2 050 500	2 091 300	2 133 100	2 355 100	2 600 200	Ökning 2 % / år
Festighetsavgift-skatt	38 500	39 700	40 500	41 300	42 100	43 000	47 400	182 000	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 255 800	3 290 200	3 325 500	3 351 500	3 398 300	3 436 000	3 637 200	3 991 800	

Avsättning till underhållsfond 102 000 102 000 102 000 102 000 102 000 102 000 102 000 102 000 Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde	2 600	28 600	55 100	82 000	109 300	137 100	283 500	312 600	
Åck kassaflöde	2 600	31 200	86 300	168 300	277 600	414 700	698 200	1 010 800	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 360 400	3 420 800	3 482 600	3 545 500	3 608 800	3 675 100	4 022 700	4 406 400	
Summa kostnader	- 3 255 800	- 3 290 200	- 3 325 500	- 3 351 500	- 3 398 300	- 3 436 000	- 3 637 200	- 3 991 800	
Ajterföring amortering	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	268 200	
Avskrivning ²	- 1 700 833	- 1 700 833	- 1 700 833	- 1 700 833	- 1 700 833	- 1 700 833	- 1 700 833	- 1 700 833	
Årets resultat	- 1 328 033	- 1 302 033	- 1 275 533	- 1 248 533	- 1 221 333	- 1 193 533	- 1 047 133	- 1 018 033	

Amortering + avsättning till underhållsfond 370 204 370 204 370 204 370 204 370 204 370 204 370 204

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,08 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,14 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,6 %.

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,6 %-enhetshöjning av låneräntan.

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



Beställd av:
RB9966D
2018-10-08 13:17

Fondavsättning 30 år

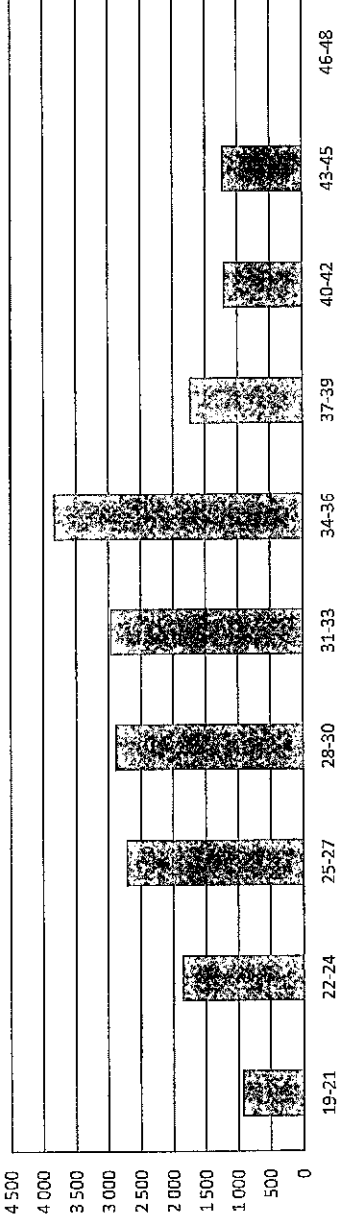
232999 UH-plan

Brf Steget - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2019
 Prioritet:
 HLJWLU:
 P/BKIU:
 Objektivå:
 Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och byggherrekostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 3 386,5 m²

	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	28	38	97	795	883	97	3 060	1 486	953	2 194	9 629 390	320 990
Rekommenderad avsättning	963	963	963	963	963	963	963	963	963	963		
Rekommenderad fondbehållning	995	1 860	2 726	2 894	2 974	3 840	1 743	1 220	1 231	0		

Fondbehållning

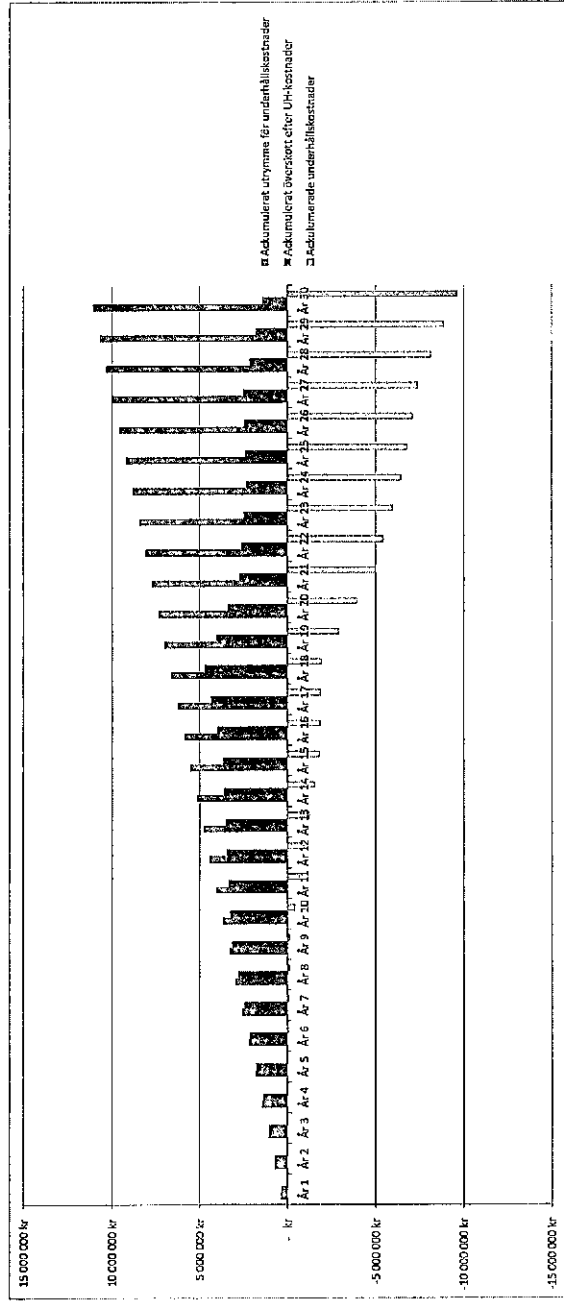


Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 321 tkr
 Rek. avs. per år/area: 95 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr
 Evig kostnad per år: 900 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 266 kr/år/m²

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år
Brf Stegett

Datum	2018-10-08																		
Boa:	3 368																		
Avsättning UH-fond kr/m ² :	30																		
Lån:	59 641 000																		
Amortering/m ² :	80																		
Summa Amortering+Ulb/m ² :	110																		
Arliga UH-kostnader																			
Ar 1-3	29 000	Ar 4-8	38 000	Ar 7-9	97 000	Ar 10-12	795 000	Ar 13-15	683 000	Ar 16-18	97 000	Ar 19-21	3 060 000	Ar 22-24	1 485 000	Ar 25-27	958 000	Ar 28-30	2 194 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Kostnadsraty	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204
Utrymme i länslocken (amorterat)	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000
Avsättning till UH-fond	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr
Arligt utrymme för underhållskostnader	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr
Akkumuläret utrymme för underhållskostn:	369 204 kr	738 408 kr	1 107 612 kr	1 476 816 kr	1 846 020 kr	2 215 224 kr	2 584 428 kr	2 953 632 kr	3 322 836 kr	3 692 040 kr	4 061 244 kr	4 430 448 kr	4 799 652 kr	5 168 856 kr	5 538 060 kr	5 907 264 kr
Underhållskostnader	- 9 667 kr	- 9 667 kr	- 9 667 kr	- 12 667 kr	- 12 667 kr	- 12 667 kr	- 32 333 kr	- 32 333 kr	- 32 333 kr	- 32 333 kr	- 265 000 kr	- 265 000 kr	- 265 000 kr	- 294 333 kr	- 294 333 kr	- 32 333 kr
Arliga underhållskostnader	359 537 kr	359 537 kr	359 537 kr	356 537 kr	356 537 kr	356 537 kr	335 871 kr	335 871 kr	335 871 kr	104 204 kr	104 204 kr	104 204 kr	104 204 kr	74 871 kr	74 871 kr	338 871 kr
Arligt överskott/underskott	-9 667 kr	-19 333 kr	-29 000 kr	-41 667 kr	-54 333 kr	-67 000 kr	-89 333 kr	-131 667 kr	-164 000 kr	-428 000 kr	-694 000 kr	-959 000 kr	-1 253 333 kr	-1 547 667 kr	-1 842 000 kr	-1 874 333 kr
Akkumulerade underhållskostnader	359 537 kr	719 075 kr	1 078 612 kr	1 435 149 kr	1 791 687 kr	2 148 224 kr	2 485 096 kr	2 821 968 kr	3 158 839 kr	3 495 711 kr	3 832 583 kr	4 169 455 kr	4 506 327 kr	4 843 200 kr	5 180 072 kr	5 516 944 kr
Akkumuläret överskott efter UH-kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Handwritten signatures and initials.

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	Summa
268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	268 204	8 045 120 kr
101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	101 000	3 030 000 kr
369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	369 204 kr	
5 275 468 kr	5 545 572 kr	7 014 876 kr	7 384 080 kr	7 753 284 kr	8 122 488 kr	8 491 692 kr	8 860 896 kr	9 230 100 kr	9 599 304 kr	9 968 508 kr	9 968 508 kr	9 968 508 kr	9 968 508 kr	#####
-	32 333 kr	- 1 020 000 kr	- 1 020 000 kr	- 1 020 000 kr	- 495 333 kr	- 495 333 kr	- 495 333 kr	- 317 667 kr	- 317 667 kr	- 317 667 kr	- 317 667 kr	- 317 667 kr	- 317 667 kr	- 731 333 kr
336 871 kr	336 871 kr	650 796 kr	650 796 kr	650 796 kr	126 129 kr	126 129 kr	126 129 kr	51 537 kr	51 537 kr	51 537 kr	51 537 kr	51 537 kr	51 537 kr	362 129 kr
-1 906 667	-1 939 000	-2 959 000	-3 979 000	-4 999 000	-5 494 333	-5 989 667	-6 485 000	-6 980 333	-7 475 667	-7 971 000	-8 466 333	-8 961 667	-9 457 000	-9 632 000
4 369 807 kr	4 706 572 kr	4 055 876 kr	3 405 080 kr	2 754 284 kr	2 103 488 kr	1 452 692 kr	801 896 kr	2 427 100 kr	2 478 304 kr	2 529 508 kr	2 580 712 kr	2 631 916 kr	2 683 120 kr	1 444 120 kr

Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenheternas areor är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Regnbågen 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Vattenfall
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetskötsel 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 i flerbostadshuset avs. hushållsel.

3. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

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

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

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Tyresö 2018-11-26

Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget

Robert Ask

Christer Forslund

Marianne Johansson

Fredrik Sirberg

Lars Holmström

I. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Steget

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 26 november 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.

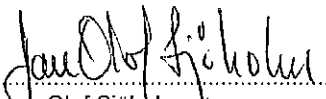
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

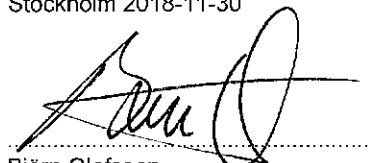
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-11-30
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2016-09-29
- Beslut om bygglov, daterat 2016-09-22
- Köpekontrakt, fastighet, inkl. utdrag från fastighetsregistret, undertecknat 2018-11-26
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-11-26
- Kreditoffert Handelsbanken 2016-10-18
- Aktuella räntenivåer per 2018-10-05
- Driftkostnadsberäkning byggnad, daterad 2018-11-09
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2018-10-02
- Beräkning av taxeringsvärde 2018-11-19

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

Stockholm 2018-11-30


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-11-30


Björn Olofsson

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