

EKONOMISK PLAN

*Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Blicken*

Ekonomin sk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

2018032603340

Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken

Organisationsnummer 769629-0597

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten/erna
- 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
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

Bilaga 3 Finansieringsplan av kommande Underhållsåtgärder närmaste 30 år

of B

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2014-11-07 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.

Inflyttnings- i lägenheterna beräknas ske i september månad 2018 .

Bygglov har lämnats av Haninge kommun 2015-11-18.

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%.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Haninge Söderbymalm 3:524
fastigheten har två 3-D utrymme som urholkar fastigheterna
Haninge Söderbymalm 3:466 och Haninge Söderbymalm 3:532

Adress: Hebes Gränd 8-10, Nynäsvägen 82-86 och Stationsgången 3
136 40 Handen

Tomtarea: 624,0 m²

af B

Gemensamhetsanläggningar

Inom området kommer uppföras anläggningar för vilka gemensamhetsanläggningar avses att inrättas. Bostadsrättsföreningen är införstådd med att det med Fastigheten följer andel i dessa anläggningar samt att det medför skyldighet för Bostadsrättsföreningen att delta i gemensamma kostnader.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas. De gemensamma anläggningarna avser att omfatta garage samt miljöstation mm. Bostadsrättsföreningen är införstådd med att vad gäller omfattning och utbredning av de gemensamma anläggningarna kan förändringar komma att ske allt eftersom Haninge terrassområdet exploateras.

Anläggningarna är i huvudsak och i möjligaste mån placerade utanför enskild tomtmark, men utrymme kan komma att upplåtas även inom Fastigheten. Bostadsrättsföreningen avsäger sig all rätt till ersättning häreför. Kostnaden för utförandet av de gemensamma anläggningarna i vilken Fastigheten ska ha del i ingår i RB-avtalet.

Ett eller flera s.k. anläggningsbeslut innefattande en beskrivning av de gemensamma anläggningarna jämte Fastighetens andelstal kommer att fastställas av lantmäterimyndigheten i Haninge kommun. Riksbyggen svarar för och bekostar anläggningsförrättningar för bildandet av gemensamma anläggningar samt bildande av samfällighetsförföring.

Anläggningarna avses att förvaltas genom en samfällighetsförening.

Bostadsrättsföreningen/samfällighetsföreningens övertagande av de gemensamma anläggningarna avser att ske när anläggningarna godkänts vid slutbesiktning, vilket kan komma att ske i etapper.

Bostadsrättsföreningen skall från och med överlämnandet i enlighet med Fastighetens andelstal svara för kostnader för drift och underhåll. Under byggtiden och tiden fram till överlämnandet svarar dock Riksbyggen för drift och underhåll av berörda anläggningar. För de delar som färdigställts och godkänts vid slutbesiktning som ännu ej överlämnats till Bostadsrättsföreningen/samfällighetsföreningen har dock Riksbyggen rätt att erhålla ersättning från Bostadsrättsföreningen för den del som berör Fastigheten.

Riksbyggen befullmächtigas, att företräda Bostadsrättsföreningen vid den eller de lantmäteriförrättningar som erfordras för inrättande av gemensamhetsanläggningar, bildandet av samfällighetsförening, inskrivning/inrättande av servitut och ledningsrätter. Fullmakt häreför undertecknas av Bostadsrättsföreningen denna dag.

Servitut m.m.

Fastigheten belastas av ett oinskrivet servitut för ventilationskanal. Bostadsrättsföreningen medger att servitutet får inskrivas i Fastigheten.

Bostadsrättsföreningen förbinder sig även att skyndsamt och vederlagsfritt teckna servitut med Haninge kommun avseende linspänd belysning till förmån för den intilliggande kommunala gatufastigheten samt servitut för ledningar för gaskylare, länkplattor, dränering och dagvattenledningar till förmån för Fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är vidare medveten om att Fastigheten med anledning av planerad exploatering kan komma att belastas eller betjänas av ytterligare servitut som kan krävas för ordnande av exempelvis dagvatten, vatten och avlopp, el, tele, etc.

Byggnadens utformning:

på fastigheten uppförs 1 st flerbostadshus i 18 våningar.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeveranser ansluten till Vattenfall.

Undercentral är belägen i källarplan (avser lokal) och entréplan (avser bostäderna)

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 3 st

Trapphus 2 st

Anslutning till TV, bredband, telefon



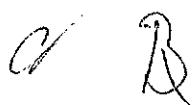
Gemensamma utrymmen

- 3 st soprum
- 1 st gemensamhetslokal
- 1 st cykelrum
- 1 st barnvagnsrum
- 1 st rullstolsfrd/laddningsrum
- 1 st takterrass

Parkeringsredovisning i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare, bottenplatta av plats gjuten betong
Stomme	Betong
Yttervägg	Lågdelen murad tegelfasad. Högdel putsad
Yttartak	Taktäckning takpapp. Taktäckning gemensamhetslokal Sedumtak.
Balkong	Prefabricerade betongelement
Fönster	Aluminiumklädda träfönster, 3-glas.
Entreport	Entrépartier utförs i aluminium och glas
Lägenhetsdörr	Lägenhetsytterdörrar av typ "säkerhetsdörr" med foderbildande karm.
Uppvärmnings- system	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Ventilationssystem typ från och tilluft FTX med värmeåtervinning
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i entréplan eller inom lägenheten, se Bofakta.



Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv Ekparkett. Klinker på golv ca: 1,5 kvm vid entré.

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

Vardagsrum

Golv Ekparkett

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

Sovrum

Golv Ekparkett

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

Klädkammare/Förråd

Golv Ekparkett

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

Kök

Golv Ekparkett

Utrustning 1-2 rok: Kyl/frys. 3-4 rok: Kyl, Frys. Induktionshäll, inbyggnadsugn i bänkskåp placeras under häll. Inbyggnadsmikro i väggskåp. Helintegrerad diskmaskin. Kökssnickerier. Bänkskiva av Laminat. Infälld LED belysning under väggskåp. Sopsorteringsskåp. Spiskåpa.

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

WC/Dusch/Tvätt

Golv Klinker
Utrustning Toalettpappershållare. Golvstående WC-stol. Tvättställspaket med lådor. Spegel med infälld lysrörsbelysning. Tvättställsblandare, duschkägg, svängd. Duschset med takdusch.o Tvättmaskin (TM), torktumlare (TT). I 1-2 rok finns kombimaskin TM/TT. Laminatbänkskiva, ovan TM och TT. Väggskåp,ovan bänkskiva ovan TM/TT. Spotlight under överskåp vid tvätt. Förberett för handdukstork. Takarmatur.

Vägg Kakel

Tak Målat

WC/Dusch

Golv Klinker
Utrustning Toalettpappershållare, handdukskrokar. Golvstående WC-stol. Tvättställsblandare, duschkägg, svängd. Duschset med takdusch. Takarmatur.

Vägg Kakel

Tak Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Protector

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	21 500 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	287 687 000 kr
SUMMA	309 187 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	4 434 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	313 621 000 kr

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

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	66 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	21 200 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Befopp	Säkerhet	Räntesats*	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	22 700 000 kr	Pantbrev	1,03	1	120 år rak
Lån 2	22 700 000 kr	Pantbrev	1,34	3	120 år rak
Lån 3	22 701 000 kr	Pantbrev	1,85	5	120 år rak
Lån 4	41 896 000 kr	Pantbrev	1,85	5	40 år rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-01-12

Summa lån	109 997 000 kr
Insatser	199 190 000 kr
Summa	309 187 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Blicken och Riksbyggen (§6).

Summa finansiering **313 621 000 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 januari månad 2018.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 369 900 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Individuellt uppmätt förbrukning ¹ per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele (bedömda kostnader)	468 500 kr
--	------------

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

¹Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 300-800 kr/månad och lgh, avvikeler av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende
på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde
bostadsrättshavaren kostnad för ex TV/Data/Tele.

Övriga intäkter

Hyresintäkter/lokaler exkl moms	2 096 600 kr
---------------------------------	--------------

Föreningens andel av driftnetto från blivande samfällighetsförening Hani geterrassen.	135 600 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER	6 070 600 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 722 800 kr
Amorteringar	1 614 900 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0.33 % -enhetsökning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	360 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall	1 980 000 kr
--	--------------

Ekonomin förvaltning	95 000 kr
Fastighetsservice	97 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	115 000 kr
Energiarvode	77 000 kr
Trappstädning	110 000 kr
Styrelsearvode	120 000 kr
Revisionsarvode	25 000 kr
Försäkringar	56 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹⁾	455 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹⁾	442 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll	230 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹⁾	19 000 kr
Renhållning/sophämtning	78 000 kr
Förbrukningsmaterial	20 000 kr
Övriga utgifter	41 000 kr

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²⁾	212 000 kr
SUMMA KOSTNADER	5 889 700 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplänen.	104 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	76 900 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	6 070 600 kr
Summa Kostnader	5 889 700 kr
Återföring Amorteringar	1 614 900 kr
Avskrivningar	2 364 567 kr
SUMMA RESULTAT	568 767 kr

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



F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt tabell nedan.

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	1	828	Butik	1 821 600	151 800
1	2	124,5	Café	275 000	22 917
Summa	2	952,5		2 096 600	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
39*					

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under annan förenings fastighet.
Garaget är gemensamt med ytterligare en fastighet och kommer att förvaltas av en
samfällighetsförening. Förhyrning av garageplatser sker via Samfällighetsföreningen.

Hyra för garageplats är 1.000 kr/månad.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Sunfleet vid inflyttnings (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till Sunfleet varar först i första inflytning och löper i 3 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första treårsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med Sunfleet direkt. Bilpoolsbilar avses placeras i garaget och kommer att vara tillgängliga för Sunfleets medlemmar via Sunfleets bokningssystem.

*) Bilpoolen kommer att disponera 4 st parkeringsplatser i garaget för sitt ändamål.



Lägenhetsförteckning
Blicken, RBA (42605)

20180326(13349)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	BaWC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Diffrkostn./mån	Andelstatl	Andelstatl. Insat			
1301	1101	3	1	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	2 785 000	53 642	4 470	700	0,015918	0,013982			
1302	1102	3	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 455 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,012325			
1303	1103	3	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 450 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,007279			
1304	1104	3	4	38,0 m ²	1	RK	B	B	1 245 000	29 409	2 451	300	0,008727	0,006250			
1305	1105	3	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 445 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,007254			
1306	1106	3	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 050 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,010292			
1307	1107	3	7	71,5 m ²	3	RK	B	B/B	2 250 000	43 674	3 640	500	0,012960	0,011296			
1401	1201	4	8	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	2 825 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,014182			
1402	1202	4	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 490 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,012501			
1403	1203	4	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 490 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,007480			
1404	1204	4	4	38,0 m ²	1	RK	B	B	1 325 000	29 409	2 451	300	0,008727	0,006652			
1405	1205	4	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 490 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,007480			
1406	1206	4	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 075 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,010417			
1407	1207	4	9	71,5 m ²	3	RK	B	B/B	2 325 000	43 530	3 628	500	0,012917	0,011672			
1501	1301	5	8	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	2 875 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,014434			
1502	1302	5	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 520 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,012651			
1503	1303	5	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 520 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,007631			
1504	1304	5	4	38,0 m ²	1	RK	B	B	1 355 000	29 409	2 451	300	0,008727	0,006803			
1505	1305	5	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 525 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,007656			
1506	1306	5	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 130 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,010693			
1507	1307	5	9	71,5 m ²	3	RK	B	B/B	2 360 000	43 530	3 628	500	0,012917	0,011848			
1601	1401	6	10	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	2 925 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,014684			
1602	1402	6	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 580 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,012953			
1603	1403	6	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 555 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,007807			
1604	1404	6	11	38,5 m ²	1	RK	B	B	1 400 000	29 583	2 465	300	0,008779	0,007029			
1605	1405	6	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 560 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,007632			
1606	1406	6	6	64,0 m ²	3	RK	B, WcD	B/B	3 000 000	53 402	4 450	700	0,012258	0,011045			
1607	1407	6	12	72,0 m ²	3	RK	B	B	2 200 000	41 308	3 442	500	0,012969	0,012049			
1701	1501	7	10	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 000 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,015661			
1702	1502	7	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 630 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,013204			
1703	1503	7	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 590 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,007982			
1704	1504	7	11	38,5 m ²	1	RK	B	B	1 430 000	29 583	2 465	300	0,008779	0,007719			

Lägenhetsförteckning
Blicken, RBA (42605)

20180326033350

ObjNr	▲ LghNr LMV	Vår.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	BalKong	Innslats	Ansavgif	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstatl	Andelstatl Inslat	Ekonomisk data	
1705	1505	7	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 585 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,007957		
1706	1506	7	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 235 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,011220		
1707	1507	7	12	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 480 000	43 704	3 642	500	0,012969	0,012450		
1801	1601	8	10	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 080 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,015463		
1802	1602	8	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 720 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,013655		
1803	1603	8	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 610 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,008083		
1804	1604	8	11	38,5 m ²	1	RK	B	B	1 485 000	29 583	2 465	300	0,008779	0,007455		
1805	1605	8	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 615 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,008108		
1806	1606	8	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 265 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,011371		
1807	1607	8	12	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 510 000	43 704	3 642	500	0,012969	0,012601		
1901	1701	9	10	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 210 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,016115		
1902	1702	9	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	2 795 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,014032		
1903	1703	9	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 645 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,008258		
1904	1704	9	11	38,5 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	29 583	2 465	300	0,008779	0,007782		
1905	1705	9	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 645 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,008258		
1906	1706	9	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 295 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,011522		
1907	1707	9	12	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 540 000	43 704	3 642	500	0,012969	0,012752		
2001	1801	10	10	92,0 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	3 240 000	53 402	4 450	700	0,015847	0,016266		
2002	1802	10	2	75,0 m ²	3	RK	B	B	3 000 000	45 264	3 772	600	0,013432	0,015061		
2003	1803	10	3	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 625 000	30 864	2 572	300	0,009159	0,008158		
2004	1804	10	11	38,5 m ²	1	RK	B	B	1 635 000	29 583	2 465	300	0,008779	0,008208		
2005	1805	10	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 625 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,008158		
2006	1806	10	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 295 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,011322		
2007	1807	10	12	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 510 000	43 704	3 642	500	0,012969	0,012601		
2101	1902	11	13	38,5 m ²	1	RK	B	B	1 800 000	29 483	2 457	300	0,008750	0,009037		
2102	1903	11	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 770 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,008386		
2103	1904	11	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 395 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,012024		
2104	1905	11	14	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 700 000	44 471	3 706	500	0,013196	0,013555		
2201	2001	12	15	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 400 000	33 296	2 775	300	0,009880	0,012049		
2202	2002	12	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 975 000	31 343	2 612	300	0,009301	0,009915		
2203	2003	12	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 600 000	41 308	3 442	500	0,012258	0,013053		
2204	2004	12	14	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 825 000	44 471	3 706	500	0,013196	0,014182		

Lägenhetsförteckning
Blicken, RBA (42605)

2018032603351

ObjNr ▲	LghNr LMV	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
		Vår.Nr	Lgh.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstat	Andelstatl. Insat			
2301	2101	13	15	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 460 000	33 296	2 775		300	0,009880	0,012350			
2302	2102	13	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	2 020 000	31 343	2 612		300	0,009301	0,010141			
2303	2103	13	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 660 000	41 308	3 442		500	0,012258	0,013354			
2304	2104	13	14	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 950 000	44 471	3 706		500	0,013196	0,014810			
2401	2201	14	15	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 500 000	33 296	2 775		300	0,009880	0,012551			
2402	2202	14	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	2 085 000	31 343	2 612		300	0,009301	0,010467			
2403	2203	14	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 725 000	41 308	3 442		500	0,012258	0,013680			
2404	2204	14	14	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 025 000	44 471	3 706		500	0,013196	0,015187			
2501	2301	15	15	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 545 000	33 296	2 775		300	0,009880	0,012777			
2502	2302	15	5	42,5 m ²	2	RK	B	B	2 140 000	31 343	2 612		300	0,009301	0,010743			
2503	2303	15	6	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 795 000	41 308	3 442		500	0,012258	0,014032			
2504	2304	15	14	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	3 075 000	44 471	3 706		500	0,013196	0,015437			
2601	2401	16	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 585 000	33 296	2 775		300	0,009880	0,012978			
2602	2402	16	17	110,0 m ²	4	RK	B, WoD	B/B	4 300 000	61 472	5 123		800	0,018241	0,021587			
2603	2403	16	18	72,5 m ²	3	RK	B	B/B	3 175 000	44 741	3 728		500	0,013277	0,015940			
2701	2501	17	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 640 000	33 296	2 775		300	0,009880	0,013254			
2702	2502	17	17	110,0 m ²	4	RK	B, WoD	B/B	4 400 000	61 472	5 123		800	0,018241	0,022090			
2703	2503	17	18	72,5 m ²	3	RK	B	B/B	3 225 000	44 741	3 728		500	0,013277	0,016191			
2801	2601	18	16	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 795 000	33 296	2 775		300	0,009880	0,014032			
2802	2602	18	17	110,0 m ²	4	RK	B, WoD	B/B	4 800 000	61 472	5 123		800	0,018241	0,024098			
2803	2603	18	18	72,5 m ²	3	RK	B	B/B	3 375 000	44 741	3 728		500	0,013277	0,016344			
									199 190 000	3 369 893	280 823	38 400	1 000000	1,000000				
									5216,5									
85																		

G. Nyckeltal

BOA: 5 216,5 m² LOA: 952,5 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. Uppåtelseavgifter *	38 185
Brf:s investeringsslån *	21 086
Anskaffningsvärde *	60 121
Årsavgift, bostäder *	646
Årsavgift, lokaler **	0
Hyresintäkter Bostadslägenheter *	0
Hyresintäkter Lokaler **	2 201
Årsavgift Förbrukning, Bostadslägenheter. *	90
Årsavgift Förbrukning, Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	321
Kassaflöde ***	12
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	330
Avskrivning ***	383

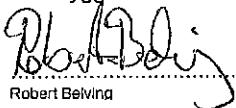
H. Övriga upplysningar

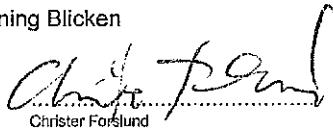
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avsida Haninge Söderbymalm 3:524 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmabonnemang med Vattenfall
 - * 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 i flerbostadshuset avs. hushållsel.
3. Cykelpool 2 st last- resp 2 st damcyklar.
10 % på Taxiresor fram till år 2020 med ett specifikt taxibolag.
Prova hyrbil en helg till alla hushåll. Därefter så har medlemmar 10% rabatt på hyrbil (specifikt bolag) i tre år.
SL-kort (30 dagars) 1 per lägenhet. Erbjudandet gäller till år 2020.

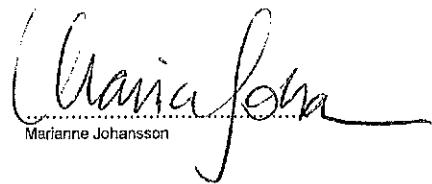
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Haninge 2018-03-16

Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken


Robert Belving


Christer Forslund


Marianne Johansson

H.

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Blicken

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat
ekonomisk plan undertecknad 2018-03-16 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.

Platsbesök av fastigheten och byggarbetsplatsen gjordes 2018-03-23

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-01-03
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-09-21
- Beslut om bygglov, daterat 2015-11-18
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2018-03-16
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2018-02-05
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-03-16
- Hyresgaranti lokal, undertecknat 2018-03-16
- Kreditoffert 2015-06-10
- Aktuella räntenivåer per 2018-01-12
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2017-12-11
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2018-01-26
- Avskrivningsplan 120 år 2018-01-31
- Beräkning av taxeringsvärde 2018-03-23

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

Stockholm 2018-03-23


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-03-23


Björn Olofsson

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

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Arsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär att det förfördrade årliga avgiften om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<i>Intäkter</i>										
Arsavgifter basläder	3 369 900	3 437 300	3 505 000	3 576 100	3 647 600	3 720 600	4 107 800	4 535 400	4 935 400	Ökning 2% per år
Arsavgifter förbrukning bostäder	468 500	477 900	487 400	497 100	507 100	517 300	571 100	630 500	630 500	Ökning 2% per år
Arsavgifter bil	2 056 600	2 138 300	2 181 300	2 224 900	2 259 400	2 314 800	2 555 700	2 821 700	2 821 700	Ökning 2% per år
Intäkt samman	135 600	284 100	285 700	252 200	238 300	214 800	191 700	191 700	191 700	Ökning 2% per år
Summa intäkter	6 970 600	6 337 800	6 443 400	6 550 400	6 662 400	6 767 500	7 426 300	8 175 300		

Kostnader

Rentekostnader	1 722 800	1 695 400	1 658 100	1 610 700	1 613 300	1 588 000	1 449 200	1 312 400		
Amorteringar	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	
Rentekostnadsutrymme ¹⁾	365 000	354 700	349 300	344 000	338 700	333 400	306 700	280 100		
Diffr.kostnader inkl. löpande										
reparations och underhåll	1 980 000	2 019 600	2 050 000	2 101 200	2 145 200	2 186 100	2 413 600	2 664 800	Ökning 2 % / år	
Fastighetsavgift/skatt	212 000	216 300	220 600	225 000	229 500	234 100	258 400	435 800	Ökning 2 % / år	
Summa kostnader	5 889 700	5 900 800	5 912 900	5 925 800	5 939 600	5 954 500	6 042 300	6 328 000		

Avtäckning till underhållsfond 104 000 104 000 104 000 104 000 104 000 104 000 104 000 104 000 Enligt finans- och underhållsplans

Summa kassatillföde	76 900	335 000	426 500	520 600	618 800	709 000	1 279 500	1 767 300	
Ack kassatillföde									

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	6 070 600	6 337 800	6 443 400	6 550 400	6 662 400	6 767 500	7 426 300	8 179 300		
Summa kostnader	- 5 889 700	- 5 900 800	- 5 912 900	- 5 925 800	- 5 939 600	- 5 954 500	- 6 042 300	- 6 308 000		
Avtäckning amortering	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	1 614 900	
Avtäckning ²⁾	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	- 2 397 392	
Arets resultat	- 601 592	- 345 492	- 251 992	- 157 892	- 59 692	30 568	601 008	1 028 508		

Avtäckning + avstämning till underhållsfond 1 718 912 1 718 912 1 718 912 1 718 912 1 718 912 1 718 912 1 718 912

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan är 1 för län 1 har antagits vara 1,03 %.

Utgiftsräntan är 1 för län 2 har antagits vara 1,34 %.

Utgiftsräntan är 1 för län 3 har antagits vara 1,85 %.

Utgiftsräntan är 1 för län 4 har antagits vara 1,85 %.

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,33 %-enhetshöjning av läneräntan.

²⁾ Avstämningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningsstiden är 120 år.

cf
AD

Bilaga 2 Känslighetsanalys

	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:																	
Inflationsnivå 2%																	
Räntan oförändrad																	
Räntan ökar med 1 % vid	646	659	2,00	672	2,00	686	2,00	699	2,00	713	2,00	727	10,41	869	10,41		
Räntan ökar med 2 % vid	646	701	8,54	714	1,83	769	7,77	782	1,69	906	15,82	965	6,48	893	-7,48		
Inflationsnivå 3%																	
Räntan oförändrad	646	661	2,28	674	1,96	687	1,96	700	1,95	714	1,95	794	11,21	880	10,82		
Räntan ökar med 1 % vid	646	703	8,82	716	1,79	771	7,72	784	1,65	907	15,76	964	6,28	893	-7,38		
Räntan ökar med 2 % vid	646	746	15,49	758	1,64	855	12,75	868	1,47	1101	26,88	1142	3,77	1194	4,56		

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

*Räntenivåer och bindningsstider på låن baserar sig på angivna antaganden i Bilaga 1 Ekonomisk prognos.

af

af

Finansiering av planerat underhåll för Riksbyggen Brf **Blicken**

Till kostnadskalkyl och ekonomiskplan tas föreningsspecifik underhållsplan fram.
Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I 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 låneutrymmet som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den
årliga amorteringen enligt ekonomisk plan ger ett låneutrymme som tas med i
beräkning i föreningens finansiering för kommande planerat underhållet.





Fondavsättning 30 år

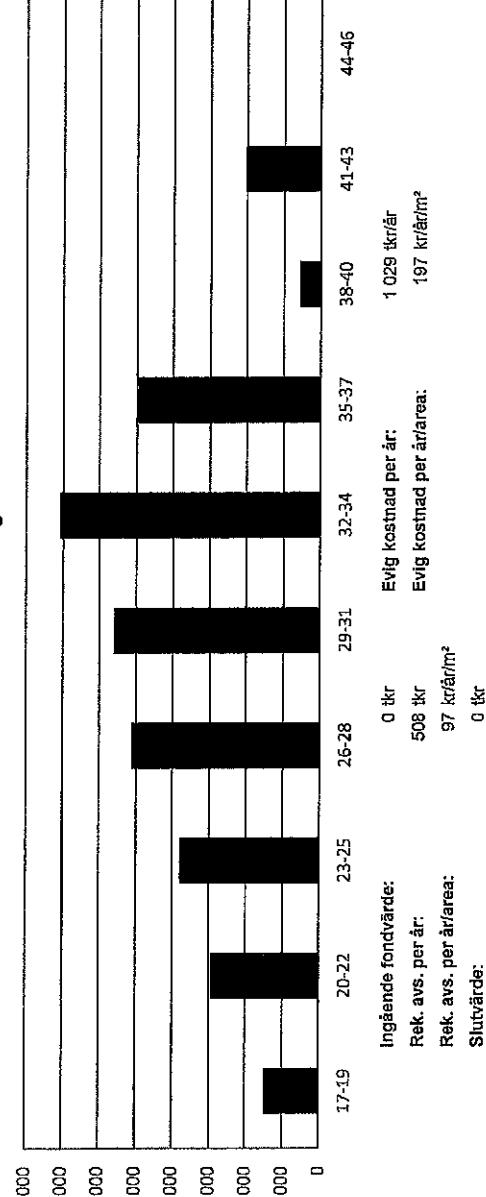
231646 RB BRF Blicken

231646 RB BRF Blicken - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2017	Kostnadsfaktor:	1,35
Prioritet:		Inkl. röoms och byggheretekostnader	
HUV/VLU:		Metod för fondering:	Ärge sluttvärde
P/I/K/LU:		Area för nyckeltalsberäktn:	5 217 m ²
Objektnivå:			

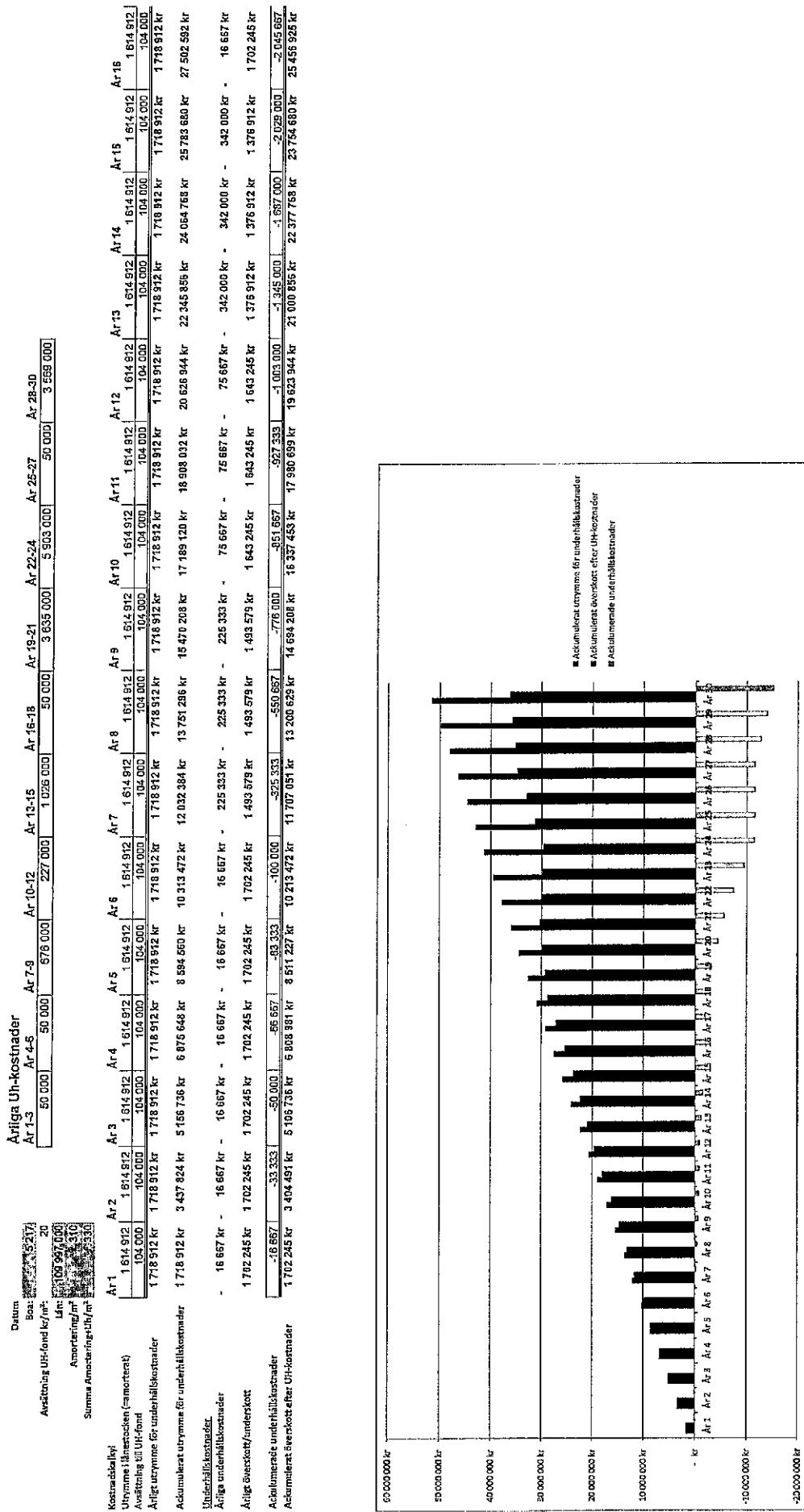
	17-19	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplans	50	50	676	227	1 026	50	3 635	5 903	50	3 569	15 237 583	507 919
Rekommenderad avsättning	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524		
Rekommenderad fondbärlining	1 473	2 947	3 795	5 091	5 590	7 063	4 951	572	2 045	0		

Fondbärlining



Beställd av:
RB95SBD
2017-07-07 15:41

Bijlage 3
Blicken



Ar17	Ar18	Ar19	Ar20	Ar21	Ar22	Ar23	Ar24	Ar25	Ar26	Ar27	Ar28	Ar29	Ar30	Summa
1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	1 614 912	49 447 360 kr	
104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	3 120 000 kr	
1 718 912 kr	51 567 360 kr													
29 221 504 kr	30 940 418 kr	32 659 328 kr	34 378 240 kr	35 097 152 kr	36 097 152 kr	37 816 064 kr	39 534 976 kr	41 253 888 kr	42 972 800 kr	44 681 712 kr	46 410 624 kr	48 129 536 kr	49 848 448 kr	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16 667 kr	-	16 667 kr	-	1211 667 kr	-	1 967 667 kr	-	1 967 667 kr	-	16 667 kr	-	16 667 kr	-	
1 702 245 kr	1 702 245 kr	507 245 kr	507 245 kr	507 245 kr	507 245 kr	248 755 kr	-	248 755 kr	-	1 702 245 kr	1 702 245 kr	529 245 kr	529 245 kr	
-2 062 333	-2 079 000	-3 290 887	-4 502 333	-5 714 000	-7 661 687	-8 649 333	-11 617 000	-11 650 333	-11 650 333	-12 355 557	-14 046 333	-15 252 000	-	
27 169 171 kr	28 861 416 kr	29 393 861 kr	29 875 967 kr	30 365 152 kr	30 134 387 kr	29 855 643 kr	29 636 888 kr	31 339 133 kr	33 041 379 kr	34 743 624 kr	35 272 869 kr	35 802 115 kr	36 331 368 kr	