

Registrerades av Bolagsverket 2018-05-09

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Åsikten Södra 1***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1

Organisationsnummer 769630-0206

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
 - I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys
- Bilaga 3 Finansieringsplan av kommande Underhållsåtgärder närmaste 30 år

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2015-05-06 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 januari månad 2019.

Bygglov har lämnats av Uppsala kommun 2016-05-10.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 50%

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning Kungsängen 21:14

Adress: Industrigatan 35-37, Kungsängsesplanaden 2A-B 4 A-C
753 42 Uppsala

Tomtarea: 2 200,0 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Uppsala Kungsängen ga: 23) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar samt gård inklusive samlingslokal (gårdshus). I gemensamhetsanläggningen ga:23 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 32 % av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Ventilation	Förmån	Officialservitut	0380-2016/3.1
Fettavskiljare	Förmån	Officialservitut	0380-2016/3.2

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Vattenfall AB .

Undercentral är belägen i källarplan

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 4 st

Trapphus 4 st

Anslutning till TV, bredband, telefoni

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation

1 st gemensamhetslokal (GA:23)

cykelrum inom gemensamt garage

4 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

lekplats på gemensam gård

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundläggning sker på pålar
Stomme	Betongväggar och betongbjälklag
Yttervägg	Tegelfasad men har inslag av panel och fasadskivor.
Yttertak	Papptak.
Balkong	Uteplatser är belagda med trall, balkonger och terrasser är av prefabricerade betongelement.
Fönster	Av trä med aluminiumbeklädd utsida.
Entreport	Aluminium/glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Huset är anslutet till fjärrvärmenätet. Uppvärmning sker med vattenburet värmesystem med traditionellaradiatorer.
Ventilation	Luftbehandlingssystemet utförs som ett till och från luftsystem med värmeväxlare (FTX-system).
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv Parkett. Klinker i omfattning enligt Bofakta.

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

Vitvaror: Kyl och frys. Alternativt kombinerad kyl/frys, enligt Bofakta.
Induktionshäll, Inbyggnadsugn placeras i högskåp enligt Bofakta.
Inbyggnadsmicro, placeras i högskåp/väggskåp enligt Bofakta.
Helintegrerad diskmaskin 600 mm, alternativt 450 mm enligt Bofakta.
Spisfläkt enligt Bofakta. Frihängande kåpa för lägenheter som har spisen utan överskåp.

Köksinredning: Köksluckor med fasad kant, stomme med täcksidor.
Lådurtsar med fullutdrag och dämpning. Dämpning på väggskåp.
Hörnskåp med lucka och utdragbara hyllor i de flesta lägenheter, enligt Bofakta.

Diskbänkskåp i fullutdrag med kärl för källsortering.
Högskåp för inbyggnadsugn och micro enligt Bofakta.
Bänkskiva av laminat med rak framkant.
Diskbänk I med 2 hoar underlimmad i bänkskiva.
LED-spotlights i beklädnadssida under väggskåp.

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

Bad, WC/Dusch

Golv

Klinker

Utrustning

Inredning: Kommod med två lådor, mått på kommod enl bofakta.

Kommod med lucka i WC/Dusch. Spegel 900, 600, 400 mm med LED Nite 550

belysning. (keps) enligt Bofakta.

Tvättställsblandare Gustavsberg Nautic.

Duschvägg, klarglas enligt Bofakta.

Väggskåp, ovan tvätt- och torktumlare enligt Bofakta.

Belysning med el-uttag under väggskåp.

Laminatbänkskiva med rak framkant monterad ovan TM/TT. Duschblandare.

Övrigt: Golvstående WC-stol, toalettpappershållare & handdukshängare i badrum och WC/D.

Takarmatur.

Tvättmaskin. torktumlare alternativt kombimaskin TM/TT enligt Bofakta.

Vägg

Kakel

Tak

Målat

WC

Golv

Klinker

Utrustning

Inredning: Takarmatur. Golvstående WC-stol. Tvättställ inkl pelare.

Spegel. Tvättställsblandare, toalettpappershållare & Handdukshängare.

Vägg

Målat. Stänkskydd vid handfat av kakel.

Tak

Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam

Byggselsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling aktie, Kungsängen Södra Kvarterer 1 AB, org.nr: 559040-332	39 186 600 kr
Lösen av Kungsängen Södra Kvarterer 1 AB:s skulder i enlighet med aktieöverlåtelseavtal*	49 813 400 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	89 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	250 710 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	339 710 000 kr

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Kungsängen Södra Kvarterer 1 AB som äger fastigheten Kungsängen 21:14, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras.

Övertaget skattemässigt restvärde beräknas till ca 300.758.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	125 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	5 149 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	3 067 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	25 774 000 kr	Pantbrev	0,98	1	0,5% årlig rak	
Lån 2	25 773 000 kr	Pantbrev	0,99	3	0,5% årlig rak	
Lån 3	25 773 000 kr	Pantbrev	1,59	5	0,5% årlig rak	

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-04-06

Summa lån	77 320 000 kr
Insatser	262 390 000 kr
Summa finansiering	339 710 000 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 april månad 2018.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 000 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder
Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten och hushållsel
(bedömda kostnader) 291 500 kr

Årsavgifter Förbrukning Lokaler
Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lokal av varmvatten och el
(bedömda kostnader) 20 500 kr

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 200-600 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.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms 647 700 kr

Intäkter bilplatser (45 st garageplatser á 1.000 kr/månad.) 540 000 kr

SUMMA INTÄKTER 4 499 700 kr

KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Räntor	914 100 kr
Amorteringar	773 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	600 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

1 837 000 kr

Ekonomisk förvaltning	139 000 kr
Fastighetservice inkl snöröjning	221 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	112 000 kr
Styrelsearvode	62 500 kr
Revisionsarvode	14 000 kr
Försäkringar	50 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	336 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	345 500 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹	76 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	214 500 kr
Renhållning/sophämtning	20 000 kr
Hisservice inkl besiktning	16 000 kr
Övriga serviceavtal	45 000 kr
Gemensamhetsanläggning	110 000 kr
Förbrukningsmaterial	75 500 kr

¹ Se föregående sida.**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	82 200 kr
SUMMA KOSTNADER	4 206 500 kr
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.	219 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	74 200 kr

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

Summa Intäkter		4 499 700 kr
Summa Kostnader	-	4 206 500 kr
Återföring Amorteringar		773 200 kr
Avskrivningar	-	2 089 250 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 022 850 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.

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	1	127,5	Kontor/Butik	216 800	18 067
1	2	72,5	Kontor/Butik	123 200	10 267
1	3	181	Kontor/Butik	307 700	25 642
Summa	3	381		647 700	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m ²					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
45					

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

G. Nyckeltal

BOA: 5 471,5 m² LOA: 381,0 m²

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

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

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

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	47 956
Brf:s investeringslån *	14 131
Anskaffningsvärde *	62 087
Årsavgift, bostäder *	548
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 700
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	53
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	54
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	314
Kassaflöde ***	13
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	181
Avskrivning ***	357

BOA
LOA

Lägenhetsförteckning
Åsikten Södra 1, RBA (41612)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insat	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
1101	1001		1	7		4	29,0 m ²	1	RK	B	U	1 550 000	21 919	1 827	200	0,007306		0,005907		0,005907
1201	1101		2	7		14	128,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	6 900 000	62 085	5 174	700	0,020695		0,026297		0,026297
1202	1102		2	7		13	72,0 m ²	2	RK	B	B/B	3 495 000	36 823	3 069	400	0,012274		0,013320		0,013320
1301	1201		3	7		20	118,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	6 900 000	60 076	5 006	600	0,020025		0,026297		0,026297
1302	1202		3	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 495 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,005698		0,005698
1303	1203		3	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 495 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,005698		0,005698
1304	1204		3	7		28	61,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 795 000	34 657	2 888	300	0,011552		0,010652		0,010652
1401	1301		4	7		20	118,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	6 995 000	60 076	5 006	600	0,020025		0,026659		0,026659
1402	1302		4	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,005907		0,005907
1403	1303		4	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,005907		0,005907
1404	1304		4	7		28	61,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 895 000	34 657	2 888	300	0,011552		0,011033		0,011033
1501	1401		5	7		20	118,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	7 095 000	60 076	5 006	600	0,020025		0,027040		0,027040
1502	1402		5	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 595 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,006079		0,006079
1503	1403		5	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 595 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,006079		0,006079
1504	1404		5	7		28	61,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 995 000	34 657	2 888	300	0,011552		0,011414		0,011414
1601	1501		6	7		20	118,5 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	7 195 000	60 076	5 006	600	0,020025		0,027421		0,027421
1602	1502		6	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 695 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,006460		0,006460
1603	1503		6	7		19	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 695 000	24 211	2 018	200	0,008070		0,006460		0,006460
1604	1504		6	7		28	61,5 m ²	2	RK	B	B/B	3 150 000	34 657	2 888	300	0,011552		0,012005		0,012005
1701	1601		7	7		27	109,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	7 195 000	56 505	4 709	600	0,018835		0,027421		0,027421
1702	1602		7	7		26	122,5 m ²	4	RK	B, WcD	B/T	7 100 000	60 060	5 005	600	0,020020		0,027059		0,027059
2201	1101		2	7		12	60,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 750 000	34 186	2 849	300	0,011395		0,010481		0,010481
2202	1102		2	7		11	42,5 m ²	1	RK	B	B	1 899 500	26 738	2 228	200	0,008913		0,007239		0,007239
2203	1103		2	7		10	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 295 000	48 799	4 067	500	0,016266		0,016369		0,016369
2301	1201		3	7		12	60,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 795 000	34 186	2 849	300	0,011395		0,010652		0,010652
2302	1202		3	7		11	42,5 m ²	1	RK	B	B	1 950 000	26 738	2 228	200	0,008913		0,007432		0,007432
2303	1203		3	7		10	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 395 000	48 799	4 067	500	0,016266		0,016750		0,016750
2401	1301		4	7		12	60,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 895 000	34 186	2 849	300	0,011395		0,011033		0,011033
2402	1302		4	7		11	42,5 m ²	1	RK	B	B	1 995 000	26 738	2 228	200	0,008913		0,007603		0,007603
2403	1303		4	7		10	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 450 000	48 799	4 067	500	0,016266		0,016959		0,016959
2501	1401		5	7		12	60,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 995 000	34 186	2 849	300	0,011395		0,011414		0,011414
2502	1402		5	7		11	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 025 000	26 738	2 228	200	0,008913		0,007718		0,007718

Lägenhetsförteckning
Åsikten Södra 1, RBA (41612)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskost./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats										
2503	1403		5	7	7	10	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 495 000	48 799	4 067	500	0,016266	0,016266	0,017131	0,017131										
2601	1501		6	7	7	12	60,0 m ²	2	RK	B	B/B	3 150 000	34 186	2 849	300	0,011395	0,011395	0,012005	0,012005										
2602	1502		6	7	7	11	42,5 m ²	1	RK	B	B	2 050 000	26 738	2 228	200	0,008913	0,008913	0,007813	0,007813										
2603	1503		6	7	7	10	94,0 m ²	4	RK	B, WcD	B	4 595 000	48 799	4 067	500	0,016266	0,016266	0,017512	0,017512										
2701	1601		7	7	7	25	93,0 m ²	3	RK	B, Wc	B/B/B	4 495 000	47 872	3 989	500	0,015957	0,015957	0,017131	0,017131										
2702	1602		7	7	7	24	86,5 m ²	3	RK	B, WcD	B/T	4 235 000	46 397	3 866	500	0,015466	0,015466	0,016140	0,016140										
3101	1001		1	7	7	3	75,5 m ²	3	RK	B	U	3 395 000	39 321	3 277	400	0,013107	0,013107	0,012939	0,012939										
3201	1101		2	7	7	9	91,5 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 295 000	48 618	4 052	500	0,016206	0,016206	0,016369	0,016369										
3202	1102		2	7	7	8	50,5 m ²	2	RK	B	B	2 495 000	30 073	2 506	300	0,010024	0,010024	0,009509	0,009509										
3203	1103		2	7	7	7	72,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 795 000	38 039	3 170	400	0,012680	0,012680	0,010652	0,010652										
3301	1201		3	7	7	9	91,5 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 395 000	48 618	4 052	500	0,016206	0,016206	0,016750	0,016750										
3302	1202		3	7	7	8	50,5 m ²	2	RK	B	B	2 495 000	30 073	2 506	300	0,010024	0,010024	0,009509	0,009509										
3303	1203		3	7	7	7	72,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 850 000	38 039	3 170	400	0,012680	0,012680	0,010862	0,010862										
3401	1301		4	7	7	9	91,5 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 450 000	48 618	4 052	500	0,016206	0,016206	0,016959	0,016959										
3402	1302		4	7	7	8	50,5 m ²	2	RK	B	B	2 495 000	30 073	2 506	300	0,010024	0,010024	0,009509	0,009509										
3403	1303		4	7	7	7	72,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 950 000	38 039	3 170	400	0,012680	0,012680	0,011243	0,011243										
3501	1401		5	7	7	9	91,5 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 495 000	48 618	4 052	500	0,016206	0,016206	0,017131	0,017131										
3502	1402		5	7	7	8	50,5 m ²	2	RK	B	B	2 595 000	30 073	2 506	300	0,010024	0,010024	0,009890	0,009890										
3503	1403		5	7	7	7	72,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 995 000	38 039	3 170	400	0,012680	0,012680	0,011414	0,011414										
3601	1501		6	7	7	9	91,5 m ²	4	RK	B, WcD	B/B	4 595 000	48 618	4 052	500	0,016206	0,016206	0,017512	0,017512										
3602	1502		6	7	7	8	50,5 m ²	2	RK	B	B	2 650 000	30 073	2 506	300	0,010024	0,010024	0,010100	0,010100										
3603	1503		6	7	7	7	72,0 m ²	2	RK	B	B/B	3 050 000	38 039	3 170	400	0,012680	0,012680	0,011624	0,011624										
3701	1601		7	7	7	23	93,5 m ²	3	RK	B, WcD	T	4 850 000	49 328	4 111	500	0,016443	0,016443	0,018484	0,018484										
3702	1602		7	7	7	22	84,5 m ²	3	RK	B, Wc	B/T	3 900 000	44 247	3 687	400	0,014749	0,014749	0,014863	0,014863										
4101	1001		1	7	7	2	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	U	3 795 000	43 969	3 664	500	0,014656	0,014656	0,014463	0,014463										
4102	1002		1	7	7	1	73,5 m ²	3	RK	B	U	3 295 000	38 664	3 222	400	0,012888	0,012888	0,012558	0,012558										
4201	1101		2	7	7	6	94,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 995 000	46 099	3 842	500	0,015366	0,015366	0,015225	0,015225										
4202	1102		2	7	7	5	96,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 995 000	46 856	3 905	500	0,015619	0,015619	0,015225	0,015225										
4301	1201		3	7	7	17	84,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 395 000	44 219	3 685	400	0,014740	0,014740	0,012939	0,012939										
4302	1201		3	7	7	16	94,0 m ²	1	RK	B	B/B	1 495 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,007966	0,005698	0,005698										
4303	1203		3	7	7	16	94,0 m ²	1	RK	B	B/B	1 495 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,007966	0,005698	0,005698										
4304	1204		3	7	7	15	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 395 000	44 847	3 737	400	0,014949	0,014949	0,012939	0,012939										

Lägenhetsförteckning
Åsikten Södra 1, RBA (41612)

Grunddata													Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal	Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Insats			
4401	1301	4	7	7	17	84,0 m ²	3		RK	B, Wc	B	3 500 000	44 219	3 685	400	0,014740	0,013339	0,013339				
4402	1302	4	7	7	16	34,0 m ²	1		RK	B	B/B	1 495 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,005698	0,005698				
4403	1303	4	7	7	16	34,0 m ²	1		RK	B	B/B	1 550 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,005907	0,005907				
4404	1304	4	7	7	15	86,0 m ²	3		RK	B, Wc	B	3 495 000	44 847	3 737	400	0,014949	0,013320	0,013320				
4501	1401	5	7	7	17	84,0 m ²	3		RK	B, Wc	B	3 695 000	44 219	3 685	400	0,014740	0,014082	0,014082				
4502	1402	5	7	7	16	34,0 m ²	1		RK	B	B/B	1 595 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,006079	0,006079				
4503	1403	5	7	7	16	34,0 m ²	1		RK	B	B/B	1 595 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,006079	0,006079				
4504	1404	5	7	7	15	86,0 m ²	3		RK	B, Wc	B	3 695 000	44 847	3 737	400	0,014949	0,014082	0,014082				
4601	1501	6	7	7	17	84,0 m ²	3		RK	B, Wc	B	3 795 000	44 219	3 685	400	0,014740	0,014463	0,014463				
4602	1502	6	7	7	16	34,0 m ²	1		RK	B	B/B	1 695 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,006460	0,006460				
4603	1503	6	7	7	16	34,0 m ²	1		RK	B	B/B	1 695 000	23 897	1 991	200	0,007966	0,006460	0,006460				
4604	1504	6	7	7	15	86,0 m ²	3		RK	B, Wc	B	3 795 000	44 847	3 737	400	0,014949	0,014463	0,014463				
4701	1601	7	7	7	21	105,0 m ²	4		RK	B, WcD	B/T	4 895 000	53 386	4 449	500	0,017795	0,018655	0,018655				
4702	1602	7	7	7	18	110,5 m ²	4		RK	B, WcD	B/T	4 895 000	54 151	4 513	600	0,018050	0,018655	0,018655				
78 st						5471,5						262 389 500	3 000 007	250 005	28 800	1,000000	0,999999	0,999999				

Handwritten initials/signature

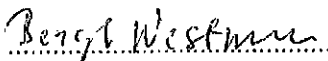
H. Övriga upplysningar

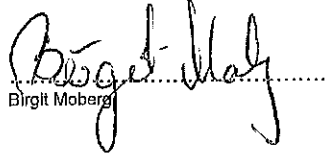
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Aktieöverlåtelseavtal avseende köp av fastigheten Kungsängen 21:14 från Kungsängen Södra Kvarter 1 AB
 - * Totalentreprenadavtal med 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, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.

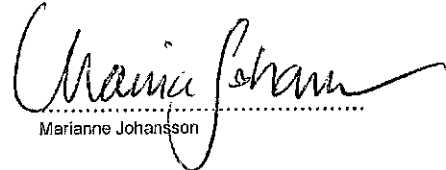
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Uppsala 2018-04-23

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1


Bengt Westman


Birgit Moberg


Marianne Johansson

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 000 000	3 060 000	3 121 200	3 183 600	3 247 300	3 312 200	3 387 000	4 037 600	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	281 500	297 300	308 300	309 300	315 500	321 500	355 300	392 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning lokaler	20 500	20 900	21 300	21 800	22 200	22 600	25 000	27 600	Ökning 2% per år
Årshyror lokaler	647 700	660 700	673 900	687 300	701 100	715 100	729 500	871 700	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	540 000	540 000	540 000	540 000	540 000	540 000	540 000	540 000	
Summa intäkter	4 499 700	4 578 900	4 659 700	4 742 000	4 825 100	4 911 700	5 366 800	5 869 200	

Kostnader

Räntekostnader	914 100	904 500	895 700	886 600	877 400	868 200	822 300	775 500	
Amorteringar	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	
Räntekostnadsutrymme ¹	600 000	593 800	587 600	581 400	575 300	569 100	538 100	507 200	
Driftkostnader inkl. löpande reparationer och underhåll	1 837 000	1 873 700	1 911 200	1 949 400	1 988 400	2 028 200	2 239 300	2 472 400	Ökning 2% / år
Fästighetsavgift-skatt	82 200	83 800	85 500	87 200	88 900	90 700	100 200	243 700	Ökning 2% / år
Summa kostnader	4 206 500	4 229 400	4 253 200	4 277 800	4 303 200	4 329 400	4 473 100	4 773 000	

Avesättning till underhållsfond 219 000 219 000 219 000 219 000 219 000 219 000 219 000 219 000 219 000 Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde	74 200	130 500	187 500	245 200	303 900	363 300	674 700	877 200	
Åck kassaflöde	74 200	204 700	392 200	637 400	941 300	1 304 600	1 979 300	2 856 500	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	4 499 700	4 578 900	4 659 700	4 742 000	4 826 100	4 911 700	5 366 800	5 869 200	
Summa kostnader	- 4 206 500	- 4 229 400	- 4 253 200	- 4 277 800	- 4 303 200	- 4 329 400	- 4 473 100	- 4 773 000	
Aktivering amortering	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	773 200	
Avskrivning ²	- 2 089 250	- 2 089 250	- 2 089 250	- 2 089 250	- 2 089 250	- 2 089 250	- 2 089 250	- 2 089 250	
Årets resultat	- 1 022 850	- 966 550	- 909 550	- 851 850	- 793 150	- 733 750	- 422 350	- 219 850	

Amortering + avsättning till underhållsfond 992 204 992 204 992 204 992 204 992 204 992 204 992 204 992 204

Prognosföresättningar

Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara 0,98 %.

Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara 0,99 %.

Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara 1,59 %.

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,8 %-erhöjning av låneräntan.

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

Bo *MW*

Bilaga 2 Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	548	559	570	582	593	605	668	739
Räntan ökar med 1 % vid	548	606	617	674	685	741	800	866
Räntan ökar med 2 % vid	548	652	663	766	776	877	931	993
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	548	565	578	592	606	620	703	795
Räntan ökar med 1 % vid	548	612	625	684	697	756	828	915
Räntan ökar med 2 % vid	548	658	671	775	789	892	960	1 041

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

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

Finansiering av planerat underhåll för Riksbyggen Brf Åsikten Södra 1

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

I kostnadskalkylen/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.

Föreningens nuvarande lån enligt finansieringsplan i ekonomisk plan amorteras enligt 1,0% årlig rak amortering och dessa lån beräknas vara avbetalda år 150. Den årliga amorteringen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning i föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

Bifogas:

Underhållsplan 30:år

Beräkning av ackumulerat utrymme planerat underhåll

Johan Ekström

Fondavsättning 30 år

202160 RB BRF Åsikten Södra 1

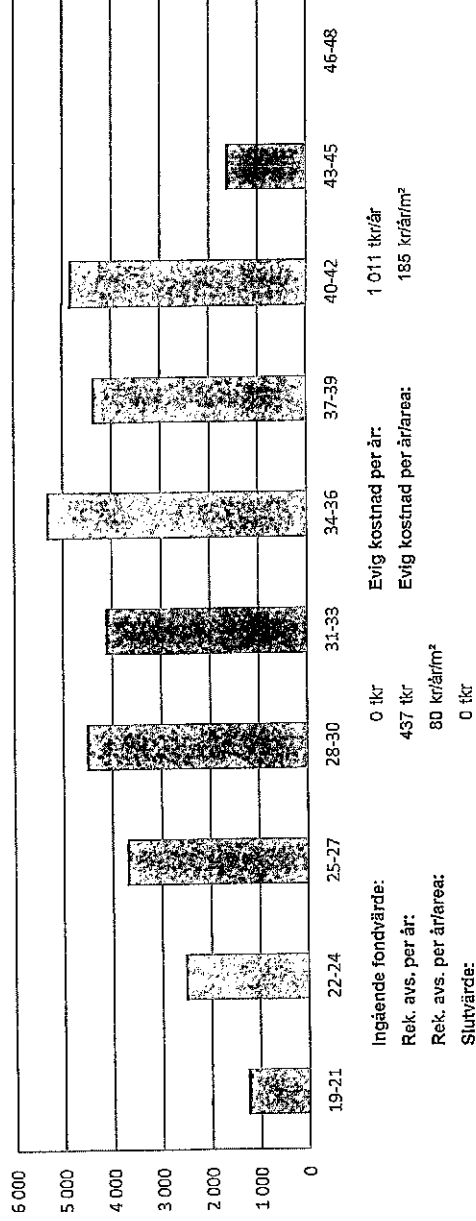
202160 RB BRF Åsikten Södra 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2019
 Prioritet:
 HLJVLJU:
 Pj/K/U:
 Objektivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och byggherrekostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkning: 5 472,0 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	47	47	121	505	1 697	124	2 247	842	4 524	2 957	13 112 432	437 081
Rekommenderad avsättning	1 311	1 311	1 311	1 311	1 311	1 311	1 311	1 311	1 311	1 311		
Rekommenderad fondbehållning	1 264	2 528	3 718	4 524	4 139	5 326	4 390	4 859	1 646	0		

Fondbehållning



SK

Bilaga 3
Åsikten Södra 1

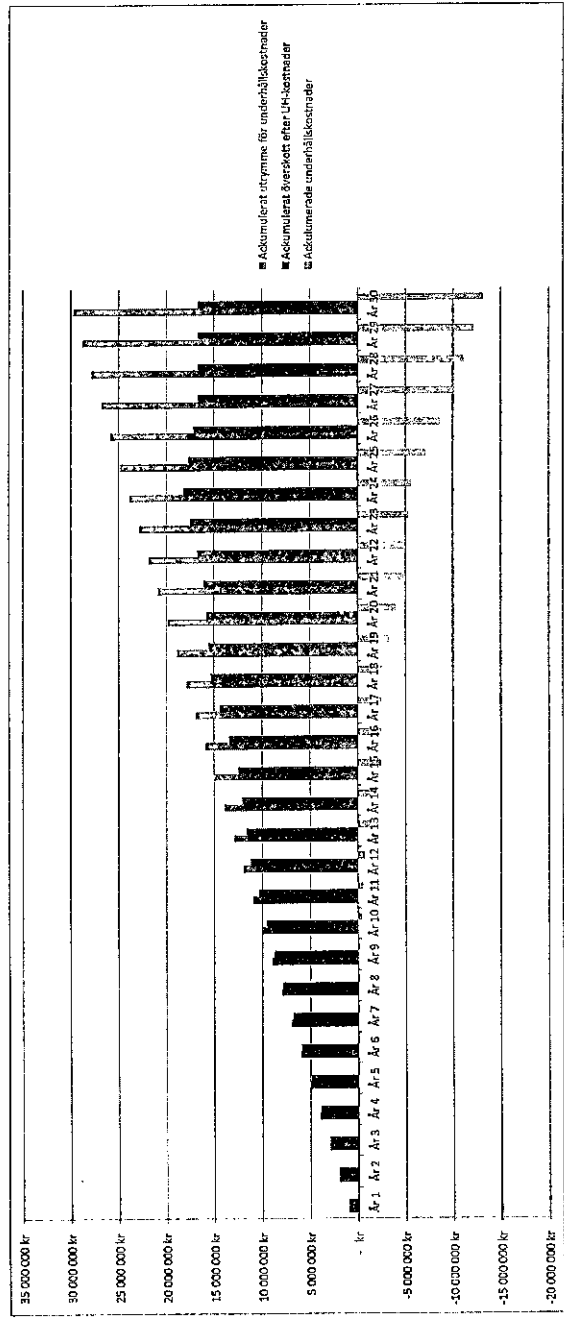
100,23% 62 481 911 kr 112 880 000 kr

Arifliga UH-kostnader

År	Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
	47 000	47 000	121 000	505 000	1 687 000	1 24 000	2 247 000	842 000	4 524 000	2 957 000

Datum 2018-04-05
 Beac 5 472
 Avsättning UH-fond kr/m²: 40
 Lån: 77 320 000
 Amortering/år 141
 Summa Amortering*Uy/m² 181

Kostskalkyl	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
Urymme i länsstocken (=amortera) 0,5 % per år	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204
Avsättning till UH-fond	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000
Ariflig urymme för underhållskostnader	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr
Akkumulerat urymme för underhållskostnader	992 204 kr	1 984 408 kr	2 976 612 kr	3 968 816 kr	4 961 020 kr	5 953 224 kr	6 945 428 kr	7 937 632 kr	8 929 836 kr	9 922 040 kr	10 914 244 kr	11 906 448 kr	12 898 652 kr	13 890 856 kr	14 883 060 kr	15 875 264 kr
Underhållskostnader	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr	- 15 667 kr
Ariflig underhållskostnader	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr	976 537 kr
Ariflig överskott/underskott	-15 667	-31 333	-47 000	-62 667	-78 333	-94 000	-109 667	-125 333	-141 000	-156 667	-172 333	-188 000	-203 667	-219 333	-235 000	-250 667
Akkumulerade underhållskostnader	976 537 kr	1 953 075 kr	2 929 612 kr	3 906 149 kr	4 882 686 kr	5 859 224 kr	6 835 761 kr	7 812 298 kr	8 788 835 kr	9 765 372 kr	10 741 909 kr	11 718 446 kr	12 694 983 kr	13 671 520 kr	14 648 057 kr	15 624 594 kr
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	-15 667	-31 333	-47 000	-62 667	-78 333	-94 000	-109 667	-125 333	-141 000	-156 667	-172 333	-188 000	-203 667	-219 333	-235 000	-250 667



Stm

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
773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204	773 204
219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000	219 000
992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr	992 204 kr
#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
- 41 333 kr	- 41 333 kr	- 749 000 kr	- 749 000 kr	- 749 000 kr	- 280 667 kr	- 280 667 kr	- 280 667 kr	- 1 508 000 kr	- 1 508 000 kr	- 1 508 000 kr	- 1 508 000 kr	- 985 667 kr	- 985 667 kr	- 985 667 kr
950 871 kr	950 871 kr	243 204 kr	243 204 kr	243 204 kr	711 537 kr	711 537 kr	711 537 kr	515 796 kr	515 796 kr	515 796 kr	515 796 kr	6 537 kr	6 537 kr	6 537 kr
-2 499 667	-2 541 000	-3 290 000	-4 039 000	-4 789 000	-5 068 667	-5 349 333	-5 630 000	-7 138 000	-8 646 000	-10 154 000	-11 139 667	-12 125 333	-13 111 000	-13 111 000
#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####

Bu

2018050403412

I. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 1

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2018-04-23 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.

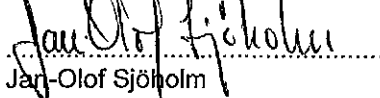
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

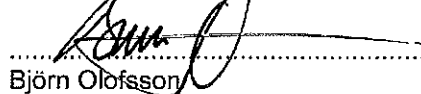
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-05-03
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-07-06
- Beslut om bygglov, daterat 2016-05-10
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2017-03-28
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2018-05-03
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2017-03-28
- Avtal om tillägg till Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-04-24
- Kreditoffert 2016-08-11
- Aktuella räntenivåer per 2018-04-06
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-04-19
- Avskrivningsplan 120 år 2018-04-04
- Beräkning av taxeringsvärde 2016-02-25

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

Stockholm 2018-05-03


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-05-03


Björn Olofsson

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