

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Aftonfalken***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Aftonfalken

Organisationsnummer 769633-8248

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) 2017-01-30 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 februari månad 2019 och avslutas i augusti månad 2019.

Bygglov har lämnats av Uppsala kommun 2016-12-21.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 60%

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Uppsala Kvarngården 6:2

Adress: Råbyvägen 78-86
754 22 Uppsala

Tomtarea: 2 451,0 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (ga:24 och ga:25) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av LOD-anläggning (lokalt omhändertagande av dagvatten), ga:24 samt en gemensamhetslokal med kökspentry och WC inklusive yrskikt för väggar, golv och tak och övrig utrustning som behövs för anläggningens funktion.

I gemensamhetsanläggningarna ga:24 och 25 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningarna kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

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

Föreningen svarar för 50 % av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	0380-2010/35.4
Tillträde Gem.lokal	Förmån	Officialservitut	0380-2017/29.1

Byggnadens antal och utformning:

På fastigheten uppförs 1 (ett) flerbostadshus i 6-7 våningar samt källarplan.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Vattenfall AB.

Undercentral är belägen i källarplan.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 5 st.

Trapphus 5 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

1 st soprum

3 st cykelrum

3 st barnvagnsrum/rullstolsfrd.

Parkering redovisas i avsnitt F

PP
Bh

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Grundläggning utförs genom urschaktning. Betonggrund som pålas.
Stomme	Betongväggar och betongbjälklag.
Yttervägg	Puts på putsbärrvägg av betong.
Yttertak	Betongpannor
Balkong	Uteplatser består av trätrall samt träskärmar och träräcken. Balkonger består av betong, balkongräcken av typ pinnräcken.
Fönster	Av trä med aluminiumbeklädd utsida.
Entreport	Aluminium/glas.
Lägenhetsdörr	Lägenhetsdörren är av typen säkerhetsdörr med tittöga.
Uppvärmnings-system	Husen är via en undercentral i källaren anslutna till fjärrvärmenätet. Uppvärmning sker med vattenburet värmesystem med traditionella radiatorer (element)
Ventilation	Luftbehandlingssystemet utförs som ett till- och frånluftssystem med värmeväxling (FTX- system).
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i lägenheten, alternativt i källare, plan 2, 6 eller 7 i tr 3.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	3-stav ekparkett.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Grängat
Vardagsrum	
Golv	3-stav ekparkett.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Grängat
Sovrum	
Golv	3-stav ekparkett.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Grängat
Klädkammare/Förråd	
Golv	3-stav ekparkett.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

KökGolv
Utrustning

3-stav ekparkett.

Köksinredning med takanslutning. Luckor, underskåp med fullutdragslådor och dämpning. Diskbänksskåp i fullutdrag med kärl för källsortering. Högskåp för inbyggnadsugn och micro enligt bofakta. Alt. micro i väggskåp och ugn under håll. Engreppsblandare med diskmaskinsavstängning.

Ljusrampslist Bänkbelysning. Eluttag i hörnbox.

Bänkskiva i laminat, med framkantslist. Rostfri heltäckande diskbänk.

Fönsterbänk i kalksten. Fast takarmatur.

Vitvaror:

Induktionshäll infälld i bänkskiva .Inbyggnadsugn, vit. Inbyggnadsmicro i väggskåp, vit. Inbyggnadsmicro i högskåp, vit.

Kylskåp, vit. Frysskåp, vit .

Alternativt: Kombinerad kyl/frysskåp, vit, enligt Bofakta

Diskmaskin 600, vit. Diskmaskin 450, vit, enligt Bofakta.

Spisfläkt utdragbar.

Vägg

Målat/tapetserat

Tak

Grängat

BadrumGolv
Utrustning

Klinker

Golvstående vit toalettstol. Tvättställ och kommod med lådor vit.

Engreppsblandare. Spegelskåp 600, vitt, med ljusramp,

Duschhörna böjda dörrar i klarglas. Duschset. Handdukshängare.

Toalettpappershållare. Elektrisk komfortvärme i golv, termostatstyrt.

Handdukstork. Fast takarmatur.

Tvätt:

Bänkskiva i laminat, med rak kant ovan tvättmaskin och torktumlare alt.

kombinerad tvätt/tork, väggskåp vit ovan bänkskiva, Bänkbelysning med eluttag under väggskåp.

Vitvaror:

Tvättmaskin vit, torktumlare vit, enligt bofaktaritning.

Kombinerad tvätt/tork, enligt bofaktaritning

Vägg

Kakel

Tak

Målat

WC/DuschGolv
Utrustning

Klinker

Golvstående vit toalettstol, tvättställ och kommod med lådor vit.
Engreppsblandare, spegelskåp, vitt, med ljusramp.
Duschhörna böjda dörrar i klarglas. Duschset, handukshängare
Toalettpappershållare, elektrisk komfortvärme i golv, termostatstyrt.
Handdukstork, fast takarmatur.

Vägg

Kakel

Tak

Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam

Byggselsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	47 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	229 405 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	276 405 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	90 800 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 945 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Lån 1	26 214 000 kr	Pantbrev	1,1	1	0,5% årlig rak	
Lån 2	26 213 000 kr	Pantbrev	1,12	3	0,5% årlig rak	
Lån 3	26 213 000 kr	Pantbrev	1,6	5	0,5% årlig rak	

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-05-24

Summa lån	78 640 000 kr
Insatser	197 765 000 kr
Summa finansiering	276 405 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

PF
BM

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda maj månad 2018.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 970 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder 425 000 kr
Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader)

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

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200-600 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

Intäkter bilplatser (37 st garageplatser á 1.000 kr/månad. 444 000 kr

SUMMA INTÄKTER 4 839 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 067 500 kr
Amorteringar	393 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,4 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	1 100 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

2 025 000 kr

Ekonomisk förvaltning	102 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	124 000 kr
Trappstädning	190 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	103 000 kr
Styrelsearvode	78 000 kr
Revisionsarvode	10 000 kr
Försäkringar	45 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	350 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	400 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll	170 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	262 000 kr
Renhållning/sophämtning	80 000 kr
Hisservice inkl besiktning	45 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	15 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	25 000 kr
Övriga utgifter	26 000 kr

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	19 500 kr
SUMMA KOSTNADER	4 605 200 kr
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.	226 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	7 800 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		4 839 000 kr
Summa Kostnader	-	4 605 200 kr
Återföring Amorteringar		393 200 kr
Avskrivningar	-	1 911 708 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 284 708 kr

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

DF
A

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
38*					

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via Sunfleet vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till Sunfleet varar från första inflyttning och löper i 5 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första femårsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med Sunfleet direkt. Bilpoolsbil avses placeras i garaget och kommer att vara tillgängliga för Sunfleets medlemmar via Sunfleets bokningssystem.

*) Bilpoolen kommer att disponera 1 st parkeringsplats i garaget för sitt ändamål.

G. Nyckeltal

BOA: 5 655,5 m² LOA: 0,0 m²

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

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

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

kr/m²

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	34 969
Brf:s investeringslån *	13 905
Anskaffningsvärde *	48 874
Årsavgift, bostäder *	702
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	75
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	358
Kassaflöde ***	1
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	109
Avskrivning ***	338

Lägenhetsförteckning
Aftonfalken, RBA (41142)

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	Andelstal	Insats	Andelstal	Insats									
1201	1001		2	6	1	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 455 000	34 607	2 894	300	0,008717	0,007357	0,007357												
1202	1002		2	6	2	33,0 m ²	1	RK	B	B	1 395 000	28 898	2 408	200	0,007279	0,007054	0,007054												
1203	1003		2	6	3	50,0 m ²	1	RK	B	B	1 750 000	35 709	2 976	300	0,008995	0,008849	0,008849												
1301	1101		3	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 300 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,011630	0,011630												
1302	1102		3	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 450 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007332	0,007332												
1303	1103		3	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 300 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,011630	0,011630												
1401	1201		4	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 350 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,011883	0,011883												
1402	1202		4	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 485 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007560	0,007560												
1403	1203		4	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 350 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,011883	0,011883												
1501	1301		5	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 400 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,012136	0,012136												
1502	1302		5	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007838	0,007838												
1503	1303		5	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 400 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,012136	0,012136												
1601	1401		6	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 495 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,012616	0,012616												
1602	1402		6	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 595 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,008065	0,008065												
1603	1403		6	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 500 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,012641	0,012641												
2201	1001		2	7	4	59,5 m ²	2	RK	B	B	1 975 000	42 244	3 520	400	0,010641	0,009987	0,009987												
2202	1002		2	7	5	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 445 000	33 705	2 809	300	0,008490	0,007307	0,007307												
2203	1003		2	7	6	69,5 m ²	2	RK	B	U	2 300 000	45 124	3 760	400	0,011366	0,011630	0,011630												
2301	1101		3	7	18	69,5 m ²	3	RK	B	B	2 520 000	49 612	4 134	400	0,012497	0,012742	0,012742												
2302	1102		3	7	19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 575 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,007964	0,007964												
2303	1103		3	6	20	75,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 095 000	48 991	4 083	500	0,012340	0,010593	0,010593												
2304	1104		3	7	21	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 775 000	38 994	3 250	300	0,009822	0,008975	0,008975												
2401	1201		4	7	18	69,5 m ²	3	RK	B	B	2 620 000	49 612	4 134	400	0,012497	0,013248	0,013248												
2402	1202		4	7	19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 595 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008065	0,008065												
2403	1203		4	6	20	75,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 195 000	48 991	4 083	500	0,012340	0,011099	0,011099												
2404	1204		4	7	21	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 825 000	38 994	3 250	300	0,009822	0,009228	0,009228												
2501	1301		5	7	18	69,5 m ²	3	RK	B	B	2 720 000	49 612	4 134	400	0,012497	0,013754	0,013754												

Lägenhetsförteckning Aftonfalken, RBA (41142)

Lägenhetsbeskrivning													Ekonomisk data							
Grunddata																				
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Mån.Nr	M	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
2502	1302		5	7	7		19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 645 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008318	0,008318	1 645 000
2503	1303		5	6	6		20	75,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 295 000	48 991	4 083	500	0,012340	0,011605	0,011605	2 295 000
2504	1304		5	7	7		21	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 875 000	38 994	3 250	300	0,009822	0,009481	0,009481	1 875 000
2601	1401		6	7	7		18	69,5 m ²	3	RK	B	B	2 775 000	49 612	4 134	400	0,012497	0,014032	0,014032	2 775 000
2602	1402		6	7	7		19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 695 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008571	0,008571	1 695 000
2603	1403		6	6	6		20	75,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 350 000	48 991	4 083	500	0,012340	0,011883	0,011883	2 350 000
2604	1404		6	7	7		21	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 925 000	38 994	3 250	300	0,009822	0,009734	0,009734	1 925 000
2701	1501		7	7	7		18	69,5 m ²	3	RK	B	B	2 875 000	49 612	4 134	400	0,012497	0,014538	0,014538	2 875 000
2702	1502		7	7	7		29	75,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 395 000	48 991	4 083	500	0,012340	0,012110	0,012110	2 395 000
2703	1503		7	7	7		21	52,0 m ²	2	RK	B	B	1 975 000	38 994	3 250	300	0,009822	0,009987	0,009987	1 975 000
3201	1001		2	7	7		7	65,0 m ²	2	RK	B	U	1 995 000	43 321	3 610	400	0,010912	0,010088	0,010088	1 995 000
3202	1002		2	7	7		8	33,5 m ²	1	RK	B	B	1 395 000	29 549	2 462	200	0,007443	0,007054	0,007054	1 395 000
3203	1003		2	7	7		7	65,0 m ²	2	RK	B	U	1 995 000	43 321	3 610	400	0,010912	0,010088	0,010088	1 995 000
3301	1101		3	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 250 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,011377	0,011377	2 250 000
3302	1102		3	7	7		23	65,0 m ²	2	RK	B	B	2 100 000	43 742	3 645	400	0,011018	0,010619	0,010619	2 100 000
3303	1103		3	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 250 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,011377	0,011377	2 250 000
3401	1201		4	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 350 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,011883	0,011883	2 350 000
3402	1202		4	7	7		23	65,0 m ²	2	RK	B	B	2 200 000	43 742	3 645	400	0,011018	0,011124	0,011124	2 200 000
3403	1203		4	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 350 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,011883	0,011883	2 350 000
3501	1301		5	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 400 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,012136	0,012136	2 400 000
3502	1302		5	7	7		23	65,0 m ²	2	RK	B	B	2 300 000	43 742	3 645	400	0,011018	0,011630	0,011630	2 300 000
3503	1303		5	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 400 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,012136	0,012136	2 400 000
3601	1401		6	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 450 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,012388	0,012388	2 450 000
3602	1402		6	7	7		25	92,0 m ²	3	RK	B	B	2 895 000	56 523	4 710	500	0,014238	0,014639	0,014639	2 895 000
3701	1501		7	7	7		22	69,5 m ²	2	RK	B	B	2 475 000	45 906	3 826	400	0,011563	0,012515	0,012515	2 475 000
3702	1502		7	7	7		25	92,0 m ²	3	RK	B	B	2 995 000	56 523	4 710	500	0,014238	0,015144	0,015144	2 995 000
4201	1001		2	7	7		9	87,5 m ²	3	RK	B	U	2 850 000	53 939	4 495	500	0,013587	0,014411	0,014411	2 850 000

Lägenhetsförteckning
Aftonfalken, RBA (41142)

ObjNr	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data									
	Lgh.Nr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
4202	1002	2	7	7	10	38,0 m ²	2	RK	B	U	1 595 000	32 954	2 746	200	0,008301	0,008301	0,008301	0,008065
4203	1003	2	7	7	11	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 395 000	29 298	2 442	200	0,007380	0,007380	0,007380	0,007054
4204	1004	2	7	7	12	55,0 m ²	1	RK	B	B	1 945 000	37 937	3 161	300	0,009556	0,009556	0,009556	0,008835
4301	1101	3	7	7	24	107,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 350 000	66 119	5 510	600	0,016655	0,016655	0,016655	0,016939
4302	1102	3	6	6	27	76,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 100 000	49 592	4 133	500	0,012492	0,012492	0,012492	0,010619
4303	1103	3	7	7	19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 575 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008710	0,008710	0,007964
4304	1104	3	7	7	28	64,5 m ²	2	RK	B	B	2 100 000	46 006	3 834	400	0,011588	0,011588	0,011588	0,010619
4401	1201	4	7	7	24	107,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 395 000	66 119	5 510	600	0,016655	0,016655	0,016655	0,017167
4402	1202	4	6	6	27	76,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 200 000	49 592	4 133	500	0,012492	0,012492	0,012492	0,011124
4403	1203	4	7	7	19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 595 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008710	0,008710	0,008065
4404	1204	4	7	7	28	64,5 m ²	2	RK	B	B	2 200 000	46 006	3 834	400	0,011588	0,011588	0,011588	0,011124
4501	1301	5	7	7	24	107,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 450 000	66 119	5 510	600	0,016655	0,016655	0,016655	0,017445
4502	1302	5	6	6	27	76,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 300 000	49 592	4 133	500	0,012492	0,012492	0,012492	0,011630
4503	1303	5	7	7	19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 645 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008710	0,008710	0,008318
4504	1304	5	7	7	28	64,5 m ²	2	RK	B	B	2 300 000	46 006	3 834	400	0,011588	0,011588	0,011588	0,011630
4601	1401	6	7	7	24	107,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 495 000	66 119	5 510	600	0,016655	0,016655	0,016655	0,017673
4602	1402	6	6	6	27	76,5 m ²	2	RK	B	B/B	2 375 000	49 592	4 133	500	0,012492	0,012492	0,012492	0,012009
4603	1403	6	7	7	19	45,0 m ²	1	RK	B	B	1 695 000	34 577	2 881	300	0,008710	0,008710	0,008710	0,008571
4604	1404	6	7	7	28	64,5 m ²	2	RK	B	B	2 400 000	46 006	3 834	400	0,011588	0,011588	0,011588	0,012136
4701	1501	7	7	7	24	107,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 550 000	66 119	5 510	600	0,016655	0,016655	0,016655	0,017951
4702	1502	7	7	7	26	77,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 450 000	49 792	4 149	500	0,012542	0,012542	0,012542	0,012388
4703	1503	7	7	7	28	64,5 m ²	2	RK	B	B	2 500 000	46 006	3 834	400	0,011588	0,011588	0,011588	0,012641
5201	1001	2	6	6	2	33,0 m ²	1	RK	B	B	1 395 000	28 898	2 408	200	0,007279	0,007279	0,007279	0,007054
5202	1002	2	6	6	13	40,0 m ²	1	RK	B	U	1 550 000	31 702	2 642	300	0,007985	0,007985	0,007985	0,007838
5203	1003	2	6	6	14	62,0 m ²	2	RK	B	B/U	2 150 000	43 472	3 623	400	0,010950	0,010950	0,010950	0,010871
5301	1101	3	6	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 300 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,011646	0,011646	0,011630
5302	1102	3	6	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 450 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007599	0,007599	0,007332

Lägenhetsförteckning
Aftonfalken, RBA (41142)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats					
5303	1103		3	6	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 300 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,011939	0,011630						
5401	1201		4	6	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 350 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,011646	0,011883						
5402	1202		4	6	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 495 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007599	0,007560						
5403	1203		4	6	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 350 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,011939	0,011883						
5501	1301		5	6	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 400 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,011646	0,012136						
5502	1302		5	6	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007599	0,007838						
5503	1303		5	6	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 400 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,011939	0,012136						
5601	1401		6	6	6	17	66,0 m ²	2	RK	B	B/B	2 495 000	46 236	3 853	400	0,011646	0,011646	0,012616						
5602	1402		6	6	6	16	34,0 m ²	1	RK	B	B	1 595 000	30 170	2 514	200	0,007599	0,007599	0,008065						
5603	1403		6	6	6	15	65,0 m ²	2	RK	B	B/B/B	2 495 000	47 398	3 950	400	0,011939	0,011939	0,012616						
91 st							5655,5					197 765 000	3 970 016	330 839	34 300	0,999999	0,999999	1,000000						

PP
BNA

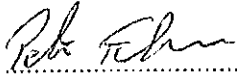
H. Övriga upplysningar

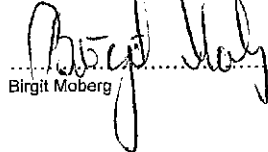
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avssende Uppsala Kvarngärdet 6:2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Vattenfall AB
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.


Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Uppsala 2018-08-19⁰⁹

Riksbyggen Bostadsrättsförening Aftonfalken


Peter Furuhall


Birgit Moberg


Marianne Johansson

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 970 000	4 049 400	4 130 400	4 213 000	4 297 300	4 383 200	4 839 400	5 343 100	Ökning 2% per år
Årsavgifter fördrunkning bostäder	423 000	433 500	442 200	451 000	460 000	469 200	518 100	572 000	Ökning 2% per år
Intäkter bilplåster	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	
Summa intäkter	4 839 000	4 926 900	5 016 600	5 108 000	5 201 300	5 295 400	5 801 500	6 359 100	

Kostnader

Räntekostnader	1 067 500	1 062 100	1 056 800	1 051 500	1 046 100	1 040 800	1 014 000	987 300	
Amorteringar	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	
Räntekostnadsutrymme ¹	1 100 000	1 094 500	1 089 000	1 083 500	1 078 000	1 072 500	1 045 000	1 017 400	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 025 000	2 065 500	2 106 800	2 148 900	2 191 900	2 235 800	2 468 500	2 725 400	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	19 500	19 800	20 200	20 600	21 100	21 500	23 700	189 900	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 605 200	4 635 100	4 666 000	4 697 700	4 730 300	4 763 800	4 944 400	5 313 200	

Avsättning till underhållsfond

	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	7 800	65 800	124 600	184 300	245 000	306 600	631 100	819 900	
Åck kassaflöde	7 800	73 600	198 200	382 500	627 500	834 100	1 565 200	2 385 100	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	4 839 000	4 926 900	5 016 600	5 108 000	5 201 300	5 296 400	5 801 500	6 359 100	
Summa kostnader	- 4 605 200	- 4 635 100	- 4 666 000	- 4 697 700	- 4 730 300	- 4 763 800	- 4 944 400	- 5 313 200	
Aterföring amortering	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	
Avskrivning ²	- 1 911 708	- 1 911 708	- 1 911 708	- 1 911 708	- 1 911 708	- 1 911 708	- 1 911 708	- 1 911 708	
Årets resultat	- 1 284 708	- 1 226 708	- 1 167 908	- 1 108 208	- 1 047 508	- 985 908	- 661 408	- 472 608	

Amortering + avsättning till underhållsfond

Prognosföresättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,10 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,12 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,60 %.

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,4 %-enhetshöjning av låneräntan.

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

Bilaga 2 Känslighetsanalys

Art	1	2	3	4	5	6	11	16	
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid Räntan ökar med 2 % vid <u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid Räntan ökar med 2 % vid	702	716	730	745	760	775	856	945	
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		6,83	1,89	7,85	1,76	838	898	976	1 062
		13,39	1,75	13,00	1,53	929	1 033	1 107	1 190
			2,45	2,45	2,45	775	794	899	1 020
		7,46	2,32	8,22	2,17	853	917	1 016	1 132
		14,02	2,16	13,16	2,04	944	1 052	1 148	1 261

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.

Bilaga 3
Brf Aftonfalken

Datum 2018-02-22
 Beakt 5,658
 Avskrivning UH-fond kr/m²: 40
 Utn: 78 640 000
 Amortering/m²: 70
 Summa Amortering-UH/m²: 110

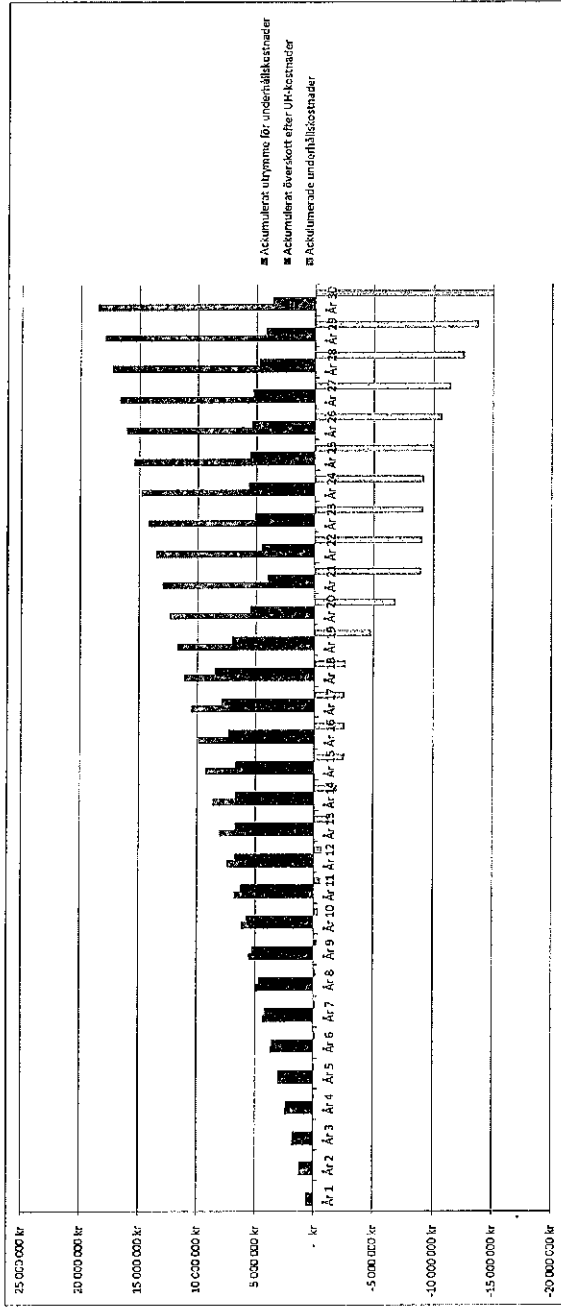
Årliga UH-kostnader

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
46 000	74 000	146 000	414 000	1 855 000	1 119 000	6 332 000	2 221 000	2 204 000	3 507 000

Kostnadsräkyl	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	Ar 17	Ar 18
Utrymme (färesboken) (amorteret) 0,5 % per år	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200
Avskrivning till UH-fond	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr
Accumulerat utrymme för underhållskostnader	619 200 kr	1 238 400 kr	1 857 600 kr	2 476 800 kr	3 096 000 kr	3 715 200 kr	4 334 400 kr	4 953 600 kr	5 572 800 kr	6 192 000 kr	6 811 200 kr	7 430 400 kr	8 049 600 kr	8 668 800 kr	9 288 000 kr	9 907 200 kr	10 526 400 kr	11 145 600 kr

Ursenfallskostnader	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	Ar 17	Ar 18
Årliga underhållskostnader	- 15 333 kr	- 15 333 kr	- 15 333 kr	- 24 667 kr	- 24 667 kr	- 24 667 kr	- 24 667 kr	- 48 667 kr	- 48 667 kr	- 48 667 kr	- 48 667 kr	- 138 000 kr	- 138 000 kr	- 138 000 kr	- 138 333 kr	- 138 333 kr	- 138 333 kr	- 39 333 kr
Årligt överskott/underskott	603 867 kr	603 867 kr	603 867 kr	594 533 kr	594 533 kr	594 533 kr	570 533 kr	570 533 kr	570 533 kr	481 200 kr	481 200 kr	481 200 kr	481 200 kr	867 kr	867 kr	867 kr	867 kr	579 867 kr

Accumulerade underhållskostnader	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	Ar 17	Ar 18
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	-15 333	-30 667	-46 000	-70 667	-95 333	-120 000	-168 667	-217 333	-266 000	-404 000	-542 000	-680 000	-818 000	-956 000	-1 094 000	-1 232 000	-1 370 000	-1 508 000
Accumulerat överskott efter UH-kostnader	603 867 kr	1 207 733 kr	1 811 600 kr	2 406 133 kr	3 000 667 kr	3 595 200 kr	4 189 733 kr	4 784 267 kr	5 378 800 kr	5 973 333 kr	6 567 867 kr	7 162 400 kr	7 756 933 kr	8 351 467 kr	8 946 000 kr	9 540 533 kr	10 135 067 kr	10 729 600 kr



Årlig utvärdering av byggnadens värde och skatt. I kostnadskalkyl 2018 och vidare i lagplan med 2018.

2018
 2018
 2018

	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	
	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	393 200	11 796 000 kr
	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	226 000	6 780 000 kr
	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	619 200 kr	
10 526 400 kr	11 145 600 kr	11 764 800 kr	12 384 000 kr	13 003 200 kr	13 622 400 kr	14 241 600 kr	14 860 800 kr	15 480 000 kr	16 099 200 kr	16 718 400 kr	17 337 600 kr	17 956 800 kr	18 576 000 kr	19 195 200 kr	19 814 400 kr	
-	39 333 kr	-	39 333 kr	- 2 110 667 kr	- 2 110 667 kr	- 73 667 kr	- 73 667 kr	73 667 kr	- 734 667 kr	- 734 667 kr	- 734 667 kr	- 1 169 000 kr	- 1 169 000 kr	- 1 169 000 kr	- 1 169 000 kr	
579 867 kr	579 867 kr	1 491 467 kr	1 491 467 kr	1 491 467 kr	545 533 kr	545 533 kr	545 533 kr	545 533 kr	115 467 kr	115 467 kr	115 467 kr	549 800 kr	549 800 kr	549 800 kr	549 800 kr	
-2 653 000	-4 769 667	-6 874 333	-8 985 000	-11 095 667	-13 206 333	-15 317 000	-17 427 667	-19 538 333	-21 649 000	-23 759 667	-25 870 333	-27 981 000	-30 091 667	-32 202 333	-34 313 000	
7 942 733 kr	8 492 600 kr	7 001 133 kr	5 509 667 kr	4 018 200 kr	2 526 733 kr	1 035 267 kr	-16 933 333 kr	-31 866 667 kr	-46 800 000 kr	-61 733 333 kr	-76 666 667 kr	-91 600 000 kr	-106 533 333 kr	-121 466 667 kr	-136 400 000 kr	

PF
Bj

I. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Aftonfalken

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2018-09-19 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.

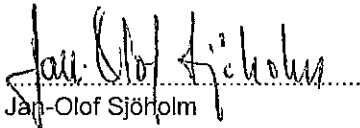
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

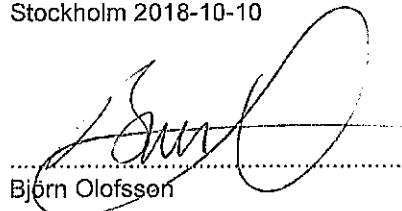
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-05-25
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-01-30
- Beslut om bygglov, daterat 2016-12-21
- Köpekontrakt, fastighet inkl utdrag ur fastighetsregistret, undertecknat 2018-09-19
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-09-20
- Kreditoffert 2017-08-21
- Aktuella räntenivåer per 2018-05-24
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-05-29
- Beräkning av taxeringsvärde 2017-01-30
- Foton från byggarbetsplats daterade 2018-09-05 och 2018-09-19

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

Stockholm 2018-10-10


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-10-10


Björn Olofsson

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