Registrerades av Bolagsverket
2020-09-08 10:26
R467406/20

20200904000971

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Blinka

Haninge kommun

ORG. NR: 769635-2280

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-14
H.	Ekonomisk prognos	15
I.	Känslighetsanalys	16
J.	Särskilda förhållanden	17
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

20200904009772

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blinka som har sitt säte i Haninge kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 4 september 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med september 2020 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan december 2020 och maj 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2020.

Bostadsrättsföreningen har per den 27 augusti 2020 förvärvat fastighet med pågående byggnation enligt köpekontrakt från Ikano Bostad Vega Haninge AB. Föreningen har också per den 27 augusti 2020 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 109 lägenheter och två uthyrningslokaler i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

20220904009973

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Haninge Täckeråker 1:235
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Fribordsgränd 9-11, Storseglet 15-21
Fastighetens areal:	1 808 kvm
Bostadsarea:	5 193 kvm
Lokalarea:	185 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	2 lokaler för uthyrning. Planerad verksamhet i lokalerna är restaurang.
Antal bostadslägenheter:	109 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 28 februari 2018.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i oktober 2017 och färdigställs i maj 2021.
Byggnadernas antal och utformning:	109 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i ett flerbostadshus.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX-system)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Hushållsel betalas av bostadsrättshavarna direkt till leverantören.
Sophantering:	Miljörum
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning, uttag för TV, bredband och telefoni. Gruppavtal med Com Hem
Övrigt:	Fettavskiljare

20200904400974

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinkers	Målade	Enl ritning	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum källare: Teknikrum vind:	Betong Plastmatta/ isolering	Betong Gips	Betong Gips	Ståldörr Ståldörr
Barnvagns-/ rullstolsrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr
Cykelrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar Ett hyllplan/ förråd
Soprum:	Betong	Målade	Målat	Slang, slanghylla, golvbrunn

Parkering

Parkering sker på kommunala parkeringsplatser och gator.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, trappor, räcken, handledare, planteringar, belysning, ledning för yttre VA och el, utemöbler, sandlåda, cykelställ, utegym.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckeråker 1:234;

Haninge Täckeråker GA:73 Innergård, andelstal 7004/12537
Haninge Täckeråker GA:74 Förrådskällare, andelstal 109/185
Haninge Täckeråker GA:75 Fettavskiljare, andelstal 185/254

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningen kommer även att delta i blivande gemensamhetsanläggning avseende cykelförråd tillsammans med fastigheten Täckeråker 1:234. Omfattning och andel fastställs av Lantmäteriet.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Köparen är medveten om att Fastigheten genom servitutsavtal kommer att vara servitutshavare med rätt att inom specificerat område uppföra, och för all framtid underhålla och förnya anläggningar för dagvattenhantering, såsom magasin, ledningar och brunnar.

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

20200904000975

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare/ platta på mark. Pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, perforerad plåt
Uteplatser:	Betongplattor, skärmar omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering.
Fasad:	Prefabricerad betong, halvsandwichelement/platsgjutna konstruktioner med puts med undantag av sockelvåning som utförs som helsandwichelement med yta av granitkeramik
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) eller 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Lackad ek
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Generellt:				FlexLjus
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/ frys, (vissa lgh har dubbla kyl/frys, omfattning enligt ritning) Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning

20200904009976

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin, enligt ritning Bänkskiva och skåp enligt ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel

Lokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal:	Klinker	Målade eller kakel	Kasettundertak	Vattenanslutna rostfria arbetsbänkar Utslagsvask Stomme kassadisk
RWC:	Klinker	Kakel	Kasettundertak	Sanitetsutrustning enligt ritning Väggspegel
Övrigt:				Markiser

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inkluderat styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

20200904090977

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive moms	304 817 500 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	**304 897 500 kr**

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 15 238 000 kr för mark och 80 936 000 kr för byggnad uppdelat på 93 000 000 kr för bostäder och 3 174 000 kr för lokaler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med Danske Bank.

Lån [1]	Belopp kronor [2]	Bind-ningstid	Räntesats ca % [3]	Ränte-kostnad	Amort [4]	Summa kronor
Lån 1	19 473 750	ca 3 mån	2,55	496 581	68 158	564 739
Lån 2	19 473 750	ca 2 år	2,51	488 791	68 158	556 949
Lån 3	19 473 750	ca 3 år	2,87	558 897	68 158	627 055
Lån 4	19 473 750	ca 5 år	3,47	675 739	68 158	743 897
Summa	77 895 000			2 220 008	272 632	2 492 640
Insatser	225 985 000					
Återbetalning investeringsmoms [5]	1 017 500					
Summa Finansiering	**304 897 500**					
Kapitalkostnader				2 220 008	272 632	**2 492 640**

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,7% högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initalt 272 632 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 55 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 1 017 500 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 017 500 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 017 500 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

20200904-00978

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	43 011 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	43 517 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	765 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	333 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area, exkl fastighetsskatt (LOA)	2 200 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	711 kr
8. Amortering per kvm (BOA+LOA)	51 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

20200904009

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:		2 492 640
Driftskostnader		
Ekonomisk förvaltning	110 000	
Styrelsearvode	100 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	8 515	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	72 000	
Fastighetsskötsel	178 270	
Städning	136 469	
Systematiskt brandskyddsarbete	18 625	
Service tekniska installationer	100 000	
Vattenförbrukning och avlopp	228 000	
Uppvärmning	333 000	
El gemensam	103 000	
Sophämtning	130 331	
TV, bredband och telefoni	115 104	
Renhållning och snöröjning	18 000	
Mark och trädgård	30 000	
Gemensamhetsanläggningar	30 000	
Summa driftskostnader [1, 2]	1 731 314	1 731 314
Avsättning till yttre underhåll		155 790
Kommunal fastighetsavgift bostäder [3]		0
Fastighetsskatt lokaler [3]		31 740
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		**4 411 484**

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 15.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

20200904009B0

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter [1]	3 857 640
Årsavgift TV/bredband/telefoni [2]	115 104
Hyresintäkter, lokaler [3]	407 000
Hyresintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokaler [3]	31 740
Summa intäkter	**4 411 484**

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 056 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		ÅRSAVGIFT TOTALT [6]	
Adress	Lägenhets-nummer	Storlek [1]	Boarea m² [2]	Mark, Balkong, [3]	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Storseglet 19	11101	2 RoK	56	B	1,0462%	2 050 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11102	1 RoK	34	B	0,7073%	1 550 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11103	1 RoK	34	B	0,7073%	1 550 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11104	2 RoK	56	B	1,0462%	2 050 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11201	2 RoK	56	B	1,0462%	2 095 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11202	1 RoK	34	B	0,7073%	1 575 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11203	1 RoK	34	B	0,7073%	1 575 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11204	2 RoK	56	B	1,0462%	2 095 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11301	2 RoK	56	B	1,0462%	2 150 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11302	1 RoK	34	B	0,7073%	1 595 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11303	1 RoK	34	B	0,7073%	1 595 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11304	2 RoK	56	B	1,0462%	2 150 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11401	2 RoK	56	B	1,0462%	2 195 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11402	1 RoK	34	B	0,7073%	1 625 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11403	1 RoK	34	B	0,7073%	1 625 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11404	2 RoK	56	B	1,0462%	2 195 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11501	2 RoK	56	B	1,0462%	2 345 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11502	1 RoK	34	B	0,7073%	1 695 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11503	1 RoK	34	B	0,7073%	1 695 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11504	2 RoK	56	B	1,0462%	2 345 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11601	2 RoK	56	B	1,0462%	2 545 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	11602	1 RoK	34	B	0,7073%	1 825 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11603	1 RoK	34	B	0,7073%	1 825 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	11604	2 RoK	56	B	1,0462%	2 545 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
Storseglet 15	21001	2 RoK	56	M	1,0462%	1 795 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21101	2 RoK	56	B	1,0462%	2 050 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21102	1 RoK	34	B	0,7073%	1 525 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21103	1 RoK	34	B	0,7073%	1 525 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21104	2 RoK	56	B	1,0462%	2 050 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21201	2 RoK	56	B	1,0462%	2 095 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21202	1 RoK	34	B	0,7073%	1 550 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21203	1 RoK	34	B	0,7073%	1 550 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21204	2 RoK	56	B	1,0462%	2 095 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21301	2 RoK	56	B	1,0462%	2 150 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		ÅRSAVGIFT TOTALT [6]	
Adress	Lägenhets-nummer	Storlek [1]	Boarea m² [2]	Mark, Balkong, [3]	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Storseglet 15	21302	1 RoK	34	B	0,7073%	1 575 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21303	1 RoK	34	B	0,7073%	1 575 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21304	2 RoK	56	B	1,0462%	2 150 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21401	2 RoK	56	B	1,0462%	2 195 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21402	1 RoK	34	B	0,7073%	1 595 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21403	1 RoK	34	B	0,7073%	1 595 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21404	2 RoK	56	B	1,0462%	2 195 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21501	2 RoK	56	B	1,0462%	2 275 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21502	1 RoK	34	B	0,7073%	1 675 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21503	1 RoK	34	B	0,7073%	1 675 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21504	2 RoK	56	B	1,0462%	2 275 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21601	2 RoK	56	B	1,0462%	2 425 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
	21602	1 RoK	34	B	0,7073%	1 795 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21603	1 RoK	34	B	0,7073%	1 795 000	27 288	2 274	1 056	88	28 344	2 362
	21604	2 RoK	56	B	1,0462%	2 425 000	40 356	3 363	1 056	88	41 412	3 451
Friborgsgränd 11	31001	1 RoK	28	M	0,6148%	1 295 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31002	1 RoK	28	M	0,6148%	1 325 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31003	3 RoK	68	M	1,2311%	2 495 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	31101	2 RoK	54	Fr.B	1,0154%	1 795 000	39 168	3 264	1 056	88	40 224	3 352
	31102	1 RoK	28	Fr.B	0,6148%	1 295 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31103	1 RoK	28	Fr.B	0,6148%	1 295 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31104	1 RoK	28	Fr.B	0,6148%	1 325 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31105	3 RoK	68	B	1,2311%	2 550 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	31201	2 RoK	54	B	1,0154%	2 195 000	39 168	3 264	1 056	88	40 224	3 352
	31202	1 RoK	28	B	0,6148%	1 395 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31203	1 RoK	28	B	0,6148%	1 395 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31204	1 RoK	28	B	0,6148%	1 425 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31205	3 RoK	68	B	1,2311%	2 595 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	31301	2 RoK	54	B	1,0154%	2 250 000	39 168	3 264	1 056	88	40 224	3 352
	31302	1 RoK	28	B	0,6148%	1 450 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31303	1 RoK	28	B	0,6148%	1 450 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31304	1 RoK	28	B	0,6148%	1 475 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31305	3 RoK	68	B	1,2311%	2 650 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	31401	2 RoK	54	B	1,0154%	2 295 000	39 168	3 264	1 056	88	40 224	3 352
	31402	1 RoK	28	B	0,6148%	1 475 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		ÅRSAVGIFT TOTALT [6]	
Adress	Lägenhets-nummer	Storlek [1]	Boarea m^2 [2]	Mark, Balkong, [3]	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Friborgsgränd 11	31403	1 RoK	28	B	0,6148%	1 475 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31404	1 RoK	28	B	0,6148%	1 495 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31405	3 RoK	68	B	1,2311%	2 695 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	31501	2 RoK	54	B	1,0154%	2 375 000	39 168	3 264	1 056	88	40 224	3 352
	31502	1 RoK	28	B	0,6148%	1 495 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31503	1 RoK	28	B	0,6148%	1 495 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31504	1 RoK	28	B	0,6148%	1 525 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31505	3 RoK	68	B	1,2311%	2 795 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	31601	2 RoK	54	B	1,0154%	2 525 000	39 168	3 264	1 056	88	40 224	3 352
	31602	1 RoK	28	B	0,6148%	1 625 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31603	1 RoK	28	B	0,6148%	1 625 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31604	1 RoK	28	B	0,6148%	1 650 000	23 712	1 976	1 056	88	24 768	2 064
	31605	3 RoK	68	B	1,2311%	2 945 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
Friborgsgränd 9	41001	4 RoK	85	M	1,4929%	2 995 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41002	2 RoK	42	M	0,8305%	1 895 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41003	3 RoK	68	M	1,2311%	2 550 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	41101	4 RoK	85	B	1,4929%	3 195 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41102	2 RoK	42	B	0,8305%	1 975 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41103	2 RoK	42	B	0,8305%	1 975 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41104	3 RoK	68	B	1,2311%	2 695 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	41201	4 RoK	85	B	1,4929%	3 250 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41202	2 RoK	42	B	0,8305%	1 995 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41203	2 RoK	42	B	0,8305%	1 995 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41204	3 RoK	68	B	1,2311%	2 745 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	41301	4 RoK	85	B	1,4929%	3 295 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41302	2 RoK	42	B	0,8305%	2 050 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41303	2 RoK	42	B	0,8305%	2 050 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41304	3 RoK	68	B	1,2311%	2 795 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	41401	4 RoK	85	B	1,4929%	3 395 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41402	2 RoK	42	B	0,8305%	2 095 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41403	2 RoK	42	B	0,8305%	2 095 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41404	3 RoK	68	B	1,2311%	2 995 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	41501	4 RoK	85	B	1,4929%	3 545 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41502	2 RoK	42	B	0,8305%	2 195 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41503	2 RoK	42	B	0,8305%	2 195 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		ÅRSAVGIFT TOTALT [6]	
Adress	Lägenhets-nummer	Storlek [1]	Boarea m^2 [2]	Mark, Balkong, [3]	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad
Friborgsgränd 9	41504	3 RoK	68	B	1,2311%	2 995 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
	41601	4 RoK	85	B	1,4929%	3 795 000	57 588	4 799	1 056	88	58 644	4 887
	41602	2 RoK	42	B	0,8305%	2 395 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41603	2 RoK	42	B	0,8305%	2 395 000	32 040	2 670	1 056	88	33 096	2 758
	41604	3 RoK	68	B	1,2311%	3 195 000	47 496	3 958	1 056	88	48 552	4 046
S:a	109 lgh		5 193		100,0000%	225 985 000	3 857 640		115 104		3 972 744	

	Area
Lokal 1	69
Lokal 2	116

1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk balkong
4) Årsavgiften är exklusive TV, bredband och telefoni.
5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefoni. Hushållsel ingår inte.

20200904009B5

H. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 857 640	3 934 793	4 013 489	4 093 758	4 175 634	4 259 146	4 702 442	5 191 876
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	115 104	117 406	119 754	122 149	124 592	127 084	140 311	154 915
Årsavgift kr/m²	765	780	796	812	828	845	933	1 030
Övriga intäkter								
Hyresintäkter uthyrningslokaler	438 740	447 515	456 465	465 594	474 906	484 404	534 822	590 486
Summa intäkter	4 411 484	4 499 714	4 589 708	4 681 502	4 775 132	4 870 635	5 377 574	5 937 277
Kapitalkostnader								
Räntor	2 220 008	2 212 237	2 204 075	2 195 500	2 186 493	2 177 030	2 122 049	2 051 709
Amorteringar	272 632	286 400	300 863	316 057	332 018	348 784	446 208	570 844
Driftskostnader	1 731 314	1 765 940	1 801 259	1 837 284	1 874 030	1 911 511	2 110 462	2 330 121
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	31 740	32 375	33 022	33 683	34 356	35 044	38 691	42 718
Kommunal fastighetsavgift								218 142
Summa likviditetspåverkande kostnader	4 255 694	4 296 952	4 339 220	4 382 524	4 426 897	4 472 369	4 717 410	5 213 535
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	155 790	158 906	162 084	165 326	168 632	172 005	189 907	209 673
Ackumulerad fondavsättning	155 790	314 696	476 780	642 105	810 737	982 742	1 895 764	2 903 814
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	43 855	88 404	133 652	179 603	226 261	470 257	514 069
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	80 000	123 855	212 260	345 912	525 515	751 777	2 607 906	5 519 735
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	235 790	438 551	689 040	988 017	1 336 253	1 734 519	4 503 670	8 423 549
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 411 484	4 499 714	4 589 708	4 681 502	4 775 132	4 870 635	5 377 574	5 937 277
Avskrivning enl K3-regelverket	3 665 926	3 665 926	3 665 926	3 665 926	3 665 926	3 665 926	3 665 926	3 725 267
Årets redovisningsmässiga resultat	-3 237 504	-3 176 765	-3 114 575	-3 050 891	-2 985 673	-2 918 876	-2 559 553	-2 430 691

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde hyreslokaler	3 174 000	3 237 480	3 302 230	3 368 274	3 435 640	3 504 352	3 869 088	4 271 786
Låneskuld	77 895 000	77 622 368	77 335 968	77 035 105	76 719 048	76 387 031	74 457 851	71 989 806

Förutsättningar
Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år
Driftskostnader höjs med 2 % per år.
Antagen inflation 2 %.
Amortering 272 632 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5,05 %.
Medelränta 2,85 %.
Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.
Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats ulifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

20200904009886

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	765	780	796	812	828	845	933	1030
Antagen räntenivå + 1%	915	930	945	960	976	992	1076	1168
Antagen räntenivå + 2%	1065	1079	1094	1109	1124	1139	1219	1307
Antagen räntenivå - 1%	615	631	647	664	680	698	789	891
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	765	784	804	823	844	865	979	1115
Antagen inflationsnivå + 2%	765	788	811	835	860	886	1029	1212
Antagen inflationsnivå - 1 %	765	777	788	800	813	825	890	956

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %
Antagen inflationsnivå 2 %

20200904000987

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningenas ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.

5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.

6 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sundbyberg den 27 augusti 2020

Bostadsrättsföreningen Blinka

Inger Ersberg Söderin | Håkan Erson | Hans Lindström

20200904400988

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-08-27 för bostadsrättsföreningen Blinka org. nr: 769635-2280.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-08-28

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

20200904009B9

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-08-28 för Brf Blinka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2017-09-04
2.	Registreringsbevis	2017-09-04
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-08-27
4.	Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2020-08-27
5.	Kreditoffert Danske Bank	2020-08-19
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2020-06-10
7.	Bygglovsbeslut	2018-02-28
8.	Information från kontrollansvarig	2020-08-25
9.	Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
10.	Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
11.	Adressbeslut	2018-11-12
12.	Intyg	2020-08-20