

Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1

Stockholms kommun

OrgNr 769628-4178

2016030205715

EKONOMISK PLAN

2016-02-10

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-9
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 10
H. EKONOMISK PROGNOSEN ÅR I - II	SID 11
I. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 13

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1 med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2014-07-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har påbörjat nyproduktion av sammanlagt 79 lägenheter på fastigheten Reservoaren 9 och 10 belägen i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd under våren 2017.

TILLTRÄDEN

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 3 2017.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB och på köp av fastigheten Reservoaren 9 och 10 genom förvärv av samtliga aktier i Strandängarna VIII AB och Strandängarna IX AB. Aktiebolagen har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Nordea.

GAR-BO Försäkring AB utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

GAR-BO Försäkring AB lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun, Stockholms Län

FASTIGHETS BETECKNING:	<i>Areal:</i>
Reservoaren 9 & 10	c:a 3 631 m ²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS: Nybohovsbacken 35 B-L
117 36 Stockholm

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av två flerbostadshus innehållande 79 lägenheter med omgivande finplanerad mark och angöringsytor.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon.

Boarea: c:a 4 674 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetsammansättningen.

PARKERINGSYTOR

40 bilplatser i garage.

FÖRRÅD

75 st

MARK

Markerade uteplatser med nyttjanderätt för respektive lägenhet.

Övrig gård gemensam.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Föreningen kommer att ha andel i en gemensamhetsanläggning för t e x garage, källsortering o.dyl. Inom fastigheten upplåtes utrymme för gemensamhetsanläggning och eventuellt andra rättigheter. Kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna kommer att fördelas efter andelstal som beslutas av Lantmäteriet. Vissa av gemensamhetsanläggningarna kan komma att förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Som alternativ kan rätten till ovan nämnda anläggningar komma att tryggas med official- eller avtalsservitut för berörda fastigheter. Fastigheten kan undgå mindre gräns- och arealjusteringar i samband med gränsmarkering av fastighetsgränser.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning platta på mark, bottenplatta av betong.

STOMME-FLERBOSTADSHUS

Bärande stomme av betong.

Bjälklag av betong.

Ytterväggar av betong.

Balkonger av betong.

Uteplats på bottenvåning av betongplattor.

TAKKONSTRUKTION

Betong-alt. träkonstruktion med ytbeläggning av papp.

Takrännor och stuprör av plåt.

STOMKOMPILERING

Inneväggar av gips på plåttregelstomme.

Badrumsväggar med godkänt skivmaterial.

Entrépartier av ek alt. Aluminium.

Fönster/fönsterdörrar i trä med utvändig beklädnad av aluminium.

Balkongräcken av metall och glas.

Trappa i trapphus av betong/cementmosaik.

INREDNING

Lamburdörr av stål.

Vita släta fabriksmålade innerdörrar och karmar i lägenhet.

Golvsocklar i lägenhet av eklaserad furu.

Kökssnickerier och garderober med släta luckor

Fönsterbänkar av kalksandsten.

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme.

Återvinning med frånluftsvärmepump.

Friliggande värmestammar utmed ytterväggar.

Vattemburen värme med vita fabrikslackerade radiatorer.

Mekanisk frånluft med tilluft bakom radiatorerna.

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

EL

Enskild mätning

Gruppcentral i respektive lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare

Eluttag på balkong

Uttag för TV/data/telefoni

Batteridriven brandvarnare

ALLMÄNNA UTRYMMEN

ENTRÉHALI/TRAPPHUS

GOLV: Klinker/cementmosaik

SOCKEL: Klinker

VÄGG: Målad

TAK: Målat

ÖVRIGT: Postfack/ skåp

Namntavla

Nedsänkt dörrmatta

ELCENTRAL

GOLV: Målad betong

VÄGG: Målad

TAK: Målat

FÖRRÅD

GOLV: Betong
VÄGG: Trä
TAK: Målat

CYKELRUM

2016030295719
GOLV: Betong
VÄGG: Minerit/Betong/Nätvägg
TAK: Betong

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat
ÖVRIGT: Klädhylla

VARDAGSRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat
ÖVRIGT: Fönsterbänk i kalksandsten

WC/ DUSCH

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat

KÖK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Eklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Grängat
ÖVRIGT: Skåpsnickerier enligt ritning
Bänkskiva av laminat
Kyl och frys
Spishäll i bänkskiva
Ugn i skåp under spishäll
Micro i överskåp
Diskmaskin

BADRUM

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Golvstående WC-stol
Spegel med belysning
Kommod med ettgreppsblandare
Tvättmaskin och torktumlare
Handdukskrokar
Spotlights i tak

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.



(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad 237 600 000
Inkråmsöverlåtelseavtal inklusive mark 81 779 000

Aktiebolagsköp 21 221 000
(Köpeskilling - Eget kap)

Likviditetsreserv 100 000

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD 340 700 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a 124 980 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage 3 980 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

2016030205720

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

LÅN ^{1,2}	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	23 410 000	5 år	3,40%	112 890	795 940	908 830
Lån 2	23 410 000	4 år	3,00%	0	702 300	702 300
Lån 3	23 410 000	3 mån	2,60%	0	608 660	608 660
SUMMA	70 230 000	(Snittränta	3,00%)	112 890	2 106 900	2 219 790
Insatser	270 470 000					
SUMMA INSATSER	270 470 000					
SUMMA INSATSER, LÅN	340 700 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	2 106 900
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	96 941
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	1 464 600
Operativt resultat/utrymme för amortering	460 638
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	39 800
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	2 061 979
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	4 168 879

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 150 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs vid slutfinansiering av fastighetslånen i samband med att projektet färdigställs. Fastighetslånen antas amorteras enligt en 50-årig serieplan. Amortering kan ske på valfri lånedel.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av fastighetens bokförda värde, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Administration och arvoden	117 000	
Ekonomisk förvaltning	140 000	
Fastighetsförsäkring	60 000	
Fastighetsel (inkl värmepump)	90 000	
Kollektiv kabel-TV/bredband grundutbud	189 600	
Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och underhåll	180 000	
Trappstädning	80 000	
Gemensamhetsanläggning	88 000	
	<u>944 600</u>	944 600
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	39 800	
	<u>39 800</u>	39 800
Uppvärmning	450 000	
Vattenförbrukning	70 000	
	<u>520 000</u>	520 000
	SUMMA KOSTNADER	1 504 400

⁴ Kostnader för hushållsel, uppvärmning av vatten samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av garageplats.

Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 250-350 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		3 520 879 kr
Garage	40 platser * 1350 kr hyra/mån	648 000 kr
SUMMA INTÄKTER		4 168 879 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



2016030205723

LOKAL	RUM	YTA M ²	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVC.FT	PRR MÅNAD	LGH.GATUPLAN
31-1001	2	51	1,1368	3 295 000	40 035	3 335	BOA 20 m ²
32-1001	1	34	0,8763	2 695 000	30 853	2 571	BOA 14 m ²
31-1101	1	34	0,8763	1 895 000	30 853	2 571	
31-1102	1	63	1,3381	3 395 000	47 112	3 926	
31-1103	1	71	1,4328	3 695 000	50 447	4 204	
31-1201	2	43	1,0420	2 595 000	36 687	3 057	
31-1202	1	65	1,3618	3 495 000	47 947	3 996	
31-1203	4	81	1,5986	4 195 000	56 284	4 690	
31-1301	1	34	0,8763	2 195 000	30 853	2 571	
31-1302	2	43	1,0420	2 695 000	36 687	3 057	
31-1303	3	65	1,3618	3 595 000	47 947	3 996	
31-1304	3	70	1,4210	3 795 000	50 031	4 169	
31-1401	1	34	0,8763	2 295 000	30 853	2 571	
31-1402	2	43	1,0420	2 795 000	36 687	3 057	
31-1403	3	65	1,3618	3 795 000	47 947	3 996	
31-1404	3	70	1,4210	3 995 000	50 031	4 169	
31-1501	5	90	1,8472	8 995 000	65 037	5 420	
41-1001	2	42	1,0302	2 395 000	36 272	3 023	
41-1002	4	82	1,6104	3 895 000	56 700	4 725	
41-1003	3	63	1,3381	3 195 000	47 112	3 926	
41-1101	2	44	1,0539	2 495 000	37 106	3 092	
41-1102	1	36	0,8999	2 095 000	31 684	2 640	
41-1103	1	71	1,4328	3 695 000	50 447	4 204	
41-1104	1	65	1,3618	3 295 000	47 947	3 996	
41-1201	4	44	1,0539	2 595 000	37 106	3 092	
41-1202	4	82	1,5986	4 295 000	56 284	4 690	
41-1203	1	65	1,3618	3 395 000	47 947	3 996	
41-1301	2	43	1,0420	2 695 000	36 687	3 057	
41-1302	1	36	0,8999	2 195 000	31 684	2 640	
41-1303	1	70	1,4210	3 895 000	50 031	4 169	
41-1304	3	65	1,3618	3 495 000	47 947	3 996	
41-1401	2	43	1,0420	2 795 000	36 687	3 057	
41-1402	2	36	0,8999	2 295 000	31 684	2 640	
41-1403	3	70	1,4210	3 595 000	50 031	4 169	
41-1404	3	65	1,3618	3 695 000	47 947	3 996	
41-1501	5	100	1,8591	8 995 000	65 456	5 455	
51-1001	1	34	0,8763	2 695 000	30 853	2 571	BOA 14 m ²
51-1002	2	63	1,2789	3 295 000	45 028	3 752	BOA 20 m ²
51-1101	2	43	1,0420	2 295 000	36 687	3 057	
51-1102	3	63	1,3381	3 195 000	47 112	3 926	
51-1103	5	107	1,9420	4 995 000	68 375	5 698	
51-1201	1	34	0,8763	1 825 000	30 853	2 571	
51-1202	2	45	1,0657	2 395 000	37 521	3 127	
51-1203	1	65	1,3618	3 350 000	47 947	3 996	
51-1204	3	71	1,4328	3 595 000	50 447	4 204	
51-1301	2	45	1,0657	2 495 000	37 521	3 127	
51-1302	1	65	1,3618	3 450 000	47 947	3 996	
51-1303	4	81	1,5986	4 195 000	56 284	4 690	
51-1401	1	34	0,8763	2 095 000	30 853	2 571	
51-1402	2	45	1,0657	2 595 000	37 521	3 127	
51-1403	1	65	1,3618	3 550 000	47 947	3 996	
51-1404	1	71	1,4328	3 795 000	50 447	4 204	
51-1501	1	34	0,8763	2 195 000	30 853	2 571	
51-1502	2	45	1,0657	2 695 000	37 521	3 127	
51-1503	1	65	1,3618	3 695 000	47 947	3 996	
51-1504	3	71	1,4328	3 950 000	50 447	4 204	
51-1601	5	100	1,8591	8 995 000	65 456	5 455	
61-1001	2	42	1,0302	2 195 000	36 272	3 023	
61-1002	4	82	1,6104	3 850 000	56 700	4 725	
61-1003	3	63	1,3381	2 995 000	47 112	3 926	
61-1101	2	44	1,0539	2 295 000	37 106	3 092	
61-1102	5	108	1,9538	5 050 000	68 790	5 731	
61-1103	3	65	1,3618	3 195 000	47 947	3 996	
61-1201	2	44	1,0539	2 395 000	37 106	3 092	
61-1202	1	36	0,8999	1 825 000	31 684	2 640	
61-1203	1	71	1,4328	3 650 000	50 447	4 204	
61-1204	3	65	1,3618	3 295 000	47 947	3 996	
61-1301	2	44	1,0539	2 495 000	37 106	3 092	
61-1302	4	81	1,5986	4 150 000	56 284	4 690	
61-1303	1	65	1,3618	3 395 000	47 947	3 996	
61-1401	2	44	1,0539	2 595 000	37 106	3 092	
61-1402	1	36	0,8999	2 095 000	31 684	2 640	
61-1403	1	71	1,4328	3 850 000	50 447	4 204	
61-1404	3	65	1,3618	3 495 000	47 947	3 996	
61-1501	2	44	1,0539	2 650 000	37 106	3 092	
61-1502	1	36	0,8999	2 195 000	31 684	2 640	
61-1503	1	71	1,4328	3 995 000	50 447	4 204	
61-1504	3	65	1,3618	3 650 000	47 947	3 996	
61-1601	5	100	1,8591	8 995 000	65 456	5 455	
Differens			0,0011				
SUMMA	79	4 674	100,0000	270 470 000	3 520 879	293 407	

Lägenhetstor är avrundade ned till närmaste hel m²



Avsättningar för fastighetsunderhåll skall ske enligt följande plan där:
den årliga avsättningen baseras på beloppet: 17 820 000

2016030205724

(25 årig seriell plan)

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	0,544%	96 941	96 941
2	0,621%	110 579	207 519
3	0,708%	126 135	333 655
4	0,807%	143 880	477 535
5	0,921%	164 121	641 656
6	1,051%	187 210	828 867
7	1,198%	213 548	1 042 414
8	1,367%	243 590	1 286 004
9	1,559%	277 859	1 563 863
10	1,779%	316 949	1 880 812
11	2,029%	361 538	2 242 350
12	2,314%	412 400	2 654 749
13	2,640%	470 417	3 125 166
14	3,011%	536 596	3 661 763
15	3,435%	612 086	4 273 849
16	3,918%	698 196	4 972 044
17	4,469%	796 419	5 768 464
18	5,098%	908 462	6 676 926
19	5,815%	1 036 266	7 713 192
20	6,633%	1 182 050	8 895 242
21	7,566%	1 348 344	10 243 586
22	8,631%	1 538 032	11 781 618
23	9,845%	1 754 406	13 536 024
24	11,230%	2 001 220	15 537 244
25	12,810%	2 282 756	17 820 000
SUMMA	100,000%	17 820 000	

Ann. Procentsatserna och beloppen är avrundade



Likviditetsplan	Kommunal avgift bostäder *)											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Inbetalning												
Avgifter	3 520 879	3 591 297	3 663 123	3 736 385	3 811 113	3 887 335	3 965 082	4 044 383	4 125 271	4 207 776	4 291 932	
Garage	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	648 000	
Övriga räntetäckter	0	5 447	10 304	15 559	13 538	11 875	10 577	9 653	9 104	8 947	9 185	
Inbetalning vid finansiering	100 000											
Summa inbetalningar	4 268 879	4 244 743	4 321 427	4 399 944	4 472 651	4 547 209	4 623 658	4 702 036	4 782 374	4 864 724	4 949 116	
Utbetalning												
Räntekostnad	2 106 900	2 103 513	2 099 847	2 864 369	2 858 498	2 852 145	2 845 267	2 837 822	2 829 764	2 821 041	2 811 600	
Drift	1 464 600	1 493 892	1 523 770	1 554 245	1 585 330	1 617 037	1 649 377	1 682 365	1 716 012	1 750 333	1 785 339	
Kommunal avgift bostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	39 800	
Amortering lån	112 890	122 195	132 268	143 171	154 973	167 748	181 576	196 544	212 745	230 282	249 265	
Summa utbetalningar	3 724 190	3 759 000	3 796 000	4 602 000	4 639 000	4 677 000	4 716 000	4 757 000	4 798 000	4 841 000	4 886 000	
KASSA ACKUMULERAD KASSAFLÖDE	544 689	1 030 433	1 555 860	1 333 803	1 187 454	1 057 663	965 322	910 358	894 733	918 456	981 573	
Lån	70 230 000	70 117 110	69 994 915	69 862 647	69 719 476	69 564 502	69 396 754	69 215 178	69 018 635	68 805 890	68 575 608	
Avgifter per m2	753	768	784	799	815	832	848	865	883	900	918	
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	74	76	77	79	80	82	84	85	87	89	
Avskrivning *)	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	-2 156 842	
Årets resultat efter avskrivning	-1 712 152	-1 671 098	-1 631 415	-2 358 898	-2 323 191	-2 286 632	-2 249 183	-2 211 805	-2 172 467	-2 133 118	-2 093 725	
Reservering till yttre fond	-96 941	-110 579	-126 135	-143 880	-164 121	-187 210	-213 548	-243 590	-277 859	-316 949	-361 538	
Bundet eget kapital (yttre fond)	96 941	207 519	333 655	477 535	641 656	828 867	1 042 414	1 286 004	1 563 863	1 880 812	2 242 350	
Fritt eget kapital (balanserat resultat)	-1 809 093	-3 590 770	-5 348 320	-7 851 098	-10 338 411	-12 812 253	-15 274 984	-17 730 380	-20 180 706	-22 630 772	-25 086 035	

*) Nya redovisningsregler medför att avskrivningar beräknas ske enligt linjär plan på 120 år. Avskrivningar kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.



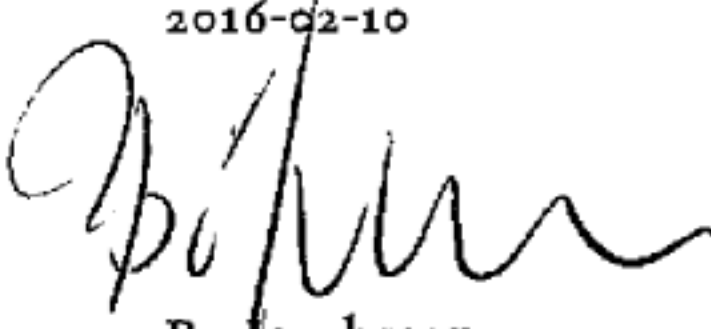
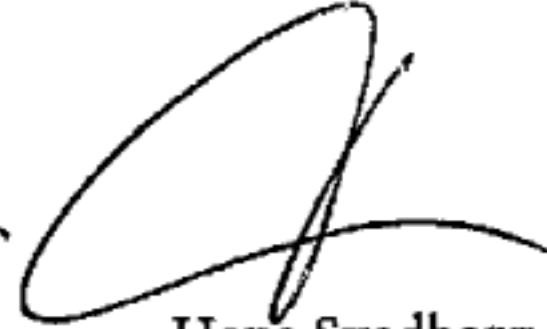

2016030205726

År	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	11 2026
Årsavgift om:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m² BOA)	3 520 879 (753)	3 591 297 (768)	3 663 123 (784)	3 736 385 (799)	3 811 113 (815)	3 887 335 (832)	4 291 932 (918)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m² BOA)	4 223 179 (904)	4 292 468 (918)	4 363 072 (931)	4 435 011 (949)	4 508 307 (965)	4 582 980 (981)	4 977 688 (1 065)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m² BOA)	4 925 479 (1 054)	4 993 639 (1 068)	5 063 021 (1 081)	5 133 638 (1 098)	5 205 502 (1 114)	5 278 625 (1 129)	5 663 444 (1 212)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m² BOA)	2 818 579 (603)	2 890 125 (618)	2 963 173 (634)	3 037 758 (650)	3 113 918 (666)	3 191 690 (683)	3 606 176 (772)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m² BOA)	3 535 525 (756)	3 621 028 (775)	3 708 685 (793)	3 798 552 (813)	3 890 687 (832)	3 985 150 (853)	4 494 576 (962)

2016030205727

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsvatten och varmvatten belägen enl. ritning. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen ansvarar för att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats enligt bofaktablad i anslutning till lägenhet/hus ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigstälts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2016-02-10


Bo Jacobsson
Hans Svedberg
Jan-Olof Sjöholm

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Liljeholmsblick 1 med org.nr 769628-4178, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 79 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016.02.10

Stadgar för Brf Liljeholmsblick 1 registrerade 2016-01-22

Registreringsbevis för Brf Liljeholmsblick 1

Aktieöverlåtelseavtal gällande aktierna i Besqab Strandängarna VIII AB och Besqab Strandängarna IX AB mellan Besqab Holding V AB och Brf Liljeholmsblick 1 dat. 2015.04.28

Transportköpehandlingar och Inkråmsöverlåtelseavtal dat 2015.04.29


Totalentreprenadkontrakt mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Liljeholmsblick 1 dat. 2016.02.01

Offert för finansieringen av Brf Liljeholmsblick 1

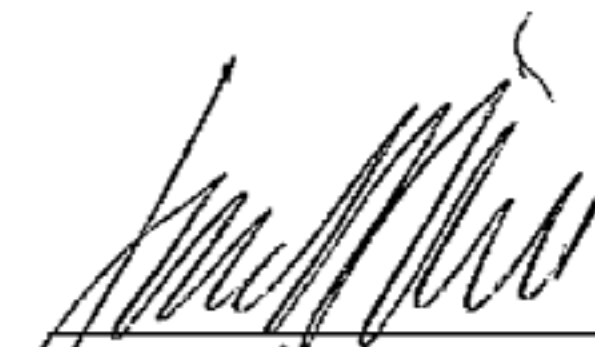
Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.02.24



Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.