

763739/17

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-28

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LYCKA

Kf
AB

2017122208251

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3	FÖRSÄKRING	5
4	TAXERINGSVÄRDE	5
5	SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER	5
6	FINANSIERINGSPLAN	6
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
7.1	KAPITALKOSTNADER	6
7.2	DRIFTSKOSTNADER	6
7.3	SKATTER	6
7.4	FONDAVSÄTTNINGAR	7
7.5	AVSKRIVNINGAR	7
8	ÅRSVIGIFTER	7
9	NYCKELTAL	7
10	KASSAFLÖDE	8
11	LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
12	UNDERHÅLLSPÄN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	8
13	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOSE	9
14	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	11

Bilagor: 1. Intyg

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lycka, 769631-6467, registrerades 2016-02-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum från januari 2018 för 12 bostadslägenheter och från april 2018 för 6 bostadslägenheter, inflyttning kommer att ske etappvis.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fordsö AB, 559081-6574, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Vaksala Lunda 30:51. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheten kommer föreningen att uppföra 18 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen garanterar att ingen förskottsbetalning av köpeskilling, varken insats eller upplåtelseavgift, för blivande bostadsrättshavare/köpare kommer att tas ut förrän på tillträdesdagen.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vaksala Lunda 30:51

Adress: Skogstorpsvägen 12-46

Kommun: Uppsala

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 5 228 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 18 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Areor:	BOA per lägenhet 135 kvm, BOA total 2 430 kvm
Standard:	Nyproduktion
Källare:	Nej
Antal våningsplan:	2 våningar
Undergrund:	Pålning/ grundförstärkning
Grundläggning:	Kantförstyvad pålad/ grundförstärkt platta på mark
Stomme:	Lättbetong, balkar, pelare i stål
Ytterväggar:	Lättbetong
Bjälklag:	Lättbetong
Yttertak:	Ytskikt i papp
Fasader:	Putsade fasader med inslag av mursten
Terrasser:	Uteplats på baksida i komposit träll
Fönster:	3-glas aluminium utsida från Velfac, Velux och Schuco.
Värmeproduktion:	Frånluftvärmepump NIBE 750F
Värmedistribution:	Vattenburen golvvärme i platta på mark, radiatorer i ÖP
Ventilation:	Frånluft via Nibe 750 F, tilluft via fresch 90 i fasader
VA-installationer:	Svensk standard
Elinstallationer:	Svensk standard
Bredband/TV:	Telia Öppen Fiber (valfri leverantör)
Sophantering:	Behållare vid respektive hus
Tomt/mark:	Gräsmatta, stenlagda, kompositbelagda uteplatser, planteringar

OVK:	Utförs före inflyttning
Energideklaration:	Finns framtagen
Radon:	Kommer att utföras

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Föreningens inträde i gemensamhetsanläggning kommer att ske så snart kvartersgatan är färdigställd och överlämnad till Lindbackens vägsamfällighet vilket beräknas att ske 2018. Inträdet i samfälligheten kommer inte att medför en avgift, men efter inträdet erhåller föreningen ett andelstal i samfälligheten och får därefter betala sin andel av kostnader för kvartersgatans skötsel. Fastigheten belastas inte av servitut.

3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att bli taxerade som småhusenheter, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2018:

Mark	9 630 000: -
Byggnad	32 310 000: -
Taxeringsvärde	41 940 000: -

5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

Köpeskilling fastighet och aktier	36 356 250: -
Entreprenad	67 860 000: -
Lagfart	131 250: -
Pantbrev	700 000: -
Övriga kostnader	2 852 500: -
Summa anskaffningskostnad	107 900 000: -

6 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	54 000 000: -
• Upplåtelseavgifter*	18 900 000: -
• Föreningslån	35 000 000: -

Summa finansiering **107 900 000: -**

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 7 778 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Föreningens lån om 35 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 2,25 procent under de tre första åren. Ingen amortering på föreningslånet beräknas ske under de tre första åren. I känslighetsanalysen redovisas en amortering om 280 000 kronor från år fyra, sittande styrelse vid tidpunkten beslutar om amortering skall göras av föreningslånet.

Kapitalkostnad per år: **787 500: -**

7.2 Driftskostnader

Driftkostnader omfattande, vatten, gemensam el, sophämtning, fastighetskötsel, ekonomisk och tekniskförvaltning, snöröjning, försäkring samt löpande underhåll.

Summa driftskostnader **305 000: -**

Uppvärmning sker med enskild luftvärmepump vars elkostnad per år uppskattas till 4 700 kronor och debiteras respektive bostadsrättsinnehavare via det enskilda elabonnemanget. Digitala tjänster (bredband, telefoni och tevekanaler) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

7.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Vid nyproduktion föreligger fastighetsavgiftsbefrielse under 15 år.

7.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 41 940 000 41 940: -

7.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp 67 860 000: -
Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1% 678 600: -
Kr/kvm/år 279: -

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa kostnader **1 134 440 kr**

8 ÅRSAVGIFTER

Bostadslägenheter 1 134 440: -

Summa intäkter **1 134 440 kr**

9 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	44 403 kr
- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)	30 000 kr
- Varav Belåning per kvm (BOA)	14 403 kr
Driftkostnader per kvm (BOA)	126 kr
Årsavgift per kvm (BOA)	467 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)	17 kr
Avskrivningar per kvm (BOA)	279 kr
Uppskattad enskild elkostnad för uppvärmning per kvm (BOA)	35 kr

10 KASSAFLÖDE

		Nyckeltal*
Summa intäkter	1 134 440	
Summa kostnader	-1 134 440	
Återföring avsättning till yttre fond	41 940	
Summa kassaflöde	41 940	17

*Kronor per kvm BOA

11 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift
Skogstorpsvägen						
12	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
14	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
16	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
18	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
20	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
22	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
24	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
26	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
28	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
30	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
32	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
34	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
36	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
38	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
40	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
42	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
44	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
46	5	135	5,56%	3 000 000		5 252
Summa		2430	100,00%	54 000 000	18 900 000	94 537

Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 7 778 kronor per kvm. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

12 UNDERHÅLLSPÄN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Byggnaderna kommer att uppföras under år 2017 och 2018. Avsättningar till yttre fond görs enligt föreningens stadgar motsvarande underhållsplan eller 0,1 procent av taxeringsvärdet. Framtida renoveringar som kommer att behöva genomföras, kommer, om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar, att finansieras genom årsavgiftshöjning eller genom lånefinansiering vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

13 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter								
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 134 440	1 141 379	1 148 456	1 435 676	1 443 039	1 450 550	1 490 418	1 720 658
Summa intäkter	1 134 440	1 141 379	1 148 456	1 435 676	1 443 039	1 450 550	1 490 418	1 720 658
Kostnader								
Ränta	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500
Driftkostnader	305 000	311 100	317 322	323 668	330 142	336 745	371 793	410 490
Avsättning till yttre fond	41 940	42 779	43 634	44 507	45 397	46 305	51 125	56 446
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	186 222
Amortering	0	0	0	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Summa kostnader	1 134 440	1 141 379	1 148 456	1 435 676	1 443 039	1 450 550	1 490 418	1 720 658
Årsavgift (kr/kvm/år)	467	470	473	591	594	597	613	708

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Intäkter								
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 134 440	1 144 848	1 155 569	1 446 611	1 457 984	1 469 699	1 533 758	1 823 591
Summa intäkter	1 134 440	1 144 848	1 155 569	1 446 611	1 457 984	1 469 699	1 533 758	1 823 591
Kostnader								
Ränta	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500	787 500
Driftkostnader	305 000	314 150	323 575	333 282	343 280	353 579	409 894	475 180
Avsättning till yttre fond	41 940	43 198	44 494	45 829	47 204	48 620	56 364	65 341
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	215 570
Amortering	0	0	0	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Summa kostnader	1 134 440	1 144 848	1 155 569	1 446 611	1 457 984	1 469 699	1 533 758	1 823 591
Årsavgift (kr/kvm/år)	467	471	476	595	600	605	631	750

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

KF
AB

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Intäkter								
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 484 440	1 491 379	1 498 456	1 785 676	1 793 039	1 800 550	1 840 418	2 070 658
Summa intäkter	1 484 440	1 491 379	1 498 456	1 785 676	1 793 039	1 800 550	1 840 418	2 070 658
Kostnader								
Ränta	1 137 500	1 137 500	1 137 500	1 137 500	1 137 500	1 137 500	1 137 500	1 137 500
Driftkostnader	305 000	311 100	317 322	323 668	330 142	336 745	371 793	410 490
Avsättning till yttre fond	41 940	42 779	43 634	44 507	45 397	46 305	51 125	56 446
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	186 222
Amortering	0	0	0	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Summa kostnader	1 484 440	1 491 379	1 498 456	1 785 676	1 793 039	1 800 550	1 840 418	2 070 658
Årsavgift (kr/kvm/år)	611	614	617	735	738	741	757	852

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter								
Årshyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 834 440	1 844 848	1 855 569	2 146 611	2 157 984	2 169 699	2 233 758	2 523 591
Summa intäkter	1 834 440	1 844 848	1 855 569	2 146 611	2 157 984	2 169 699	2 233 758	2 523 591
Kostnader								
Ränta	1 487 500	1 487 500	1 487 500	1 487 500	1 487 500	1 487 500	1 487 500	1 487 500
Driftkostnader	305 000	314 150	323 575	333 282	343 280	353 579	409 894	475 180
Avsättning till yttre fond	41 940	43 198	44 494	45 829	47 204	48 620	56 364	65 341
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	215 570
Amortering	0	0	0	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Summa kostnader	1 834 440	1 844 848	1 855 569	2 146 611	2 157 984	2 169 699	2 233 758	2 523 591
Årsavgift (kr/kvm/år)	755	759	764	883	888	893	919	1039

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	678 900	678 900	678 900	678 900	678 900	678 900	678 900	678 900
Resultat efter avskrivning	-678 900	-678 900	-678 900	-678 900	-678 900	-678 900	-678 900	-678 900

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

14 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 7 december 2017



Jökim Holgersson



David Tomsic



Anders Rudengren

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lycka, org.nr 769631-6467, och får härmed avge följande intyg.

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 och avser slutlig kostnad.

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.

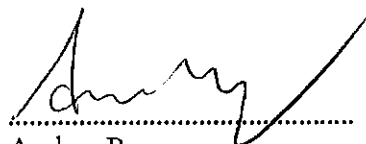
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

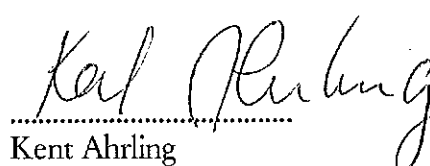
Stockholm 2017-12-12



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2017-12-12



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bil. 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Lycka, org. nr. 769631-6467

2017122208263

Registreringsbevis Brf 2016-02-04,
registreringsbevis Fordsö AB 2016-10-24,
stadgar reg. 2016-02-04,
fastighetssök 2016-11-24,
beräkning taxeringsvärde 2017-11-29,
lägenhetsvärdering Widerlöv & Co 2017-11-24,
bankoffert SEB 2017-11-28,
driftkostnader underlag,
köpebrev 2016-11-23,
transportöverlåtelse m kvittens 2016-11-23,
ansökan om lagfart 2016-11-23,
värdering fastighet Riksmäklaren 2016-11-23,
intyg avsaknad av hyresgäster 2016-11-23,
totalentreprenadavtal mellan Brf Lyckan och Byggmäster i Mälardalen AB 2016-02-15,
aktieöverlåtelseavtal mellan Flodö AB och Brf Lycka utkast,
garanti slutlig anskaffningskostnad och ansvar för osålda lägenheter samt årshyra för dessa Gillöga AB 2017-09-29,
energiberäkning 2016-03-09,
bygglov 2017-03-24,
startbesked 2017-04-05.

KF
AB