

Ekonomisk Plan för

**Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen**

769633-3280

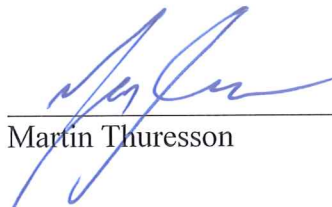
Stockholms kommun, Stockholms län

*Stockholm den 2017-09-11*

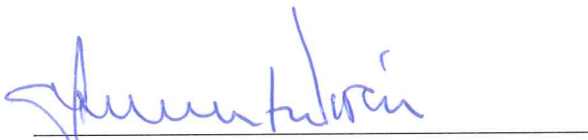
**Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen**



Daniel Eriksson



Martin Thuresson



Lennart Wirén

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	6
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
7. Lägenhetsförteckning	8
8. Nyckeltal	8
9. Ekonomisk prognos	9
10. Känslighetsanalys	10
11. Särskilda förhållanden	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lyftsaxen org. nr, 769633-3280, registrerades 2016-11-17 vid Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra parkeringsplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat aktierna i Lyftsaxen G H AB, 556517-3886, vars enda tillgångar utgjordes av fastigheterna Lyftsaxen 19, 20, 22, 23 samt Lyftsaxen 21 AB, 559088-2733, vars enda tillgång utgjordes av fastigheten Lyftsaxen 21 och därefter förvärvat fastigheterna av bolagen. Då fastigheterna förvärvats till pris som understiger marknadsvärdet uppstår teoretisk reavinstskatt för bostadsrättsföreningen som skulle realiseras om bostadsrättsföreningen sålde fastigheterna. Eftersom bostadsrättsföreningen avser att upplåta nyttjanderätt utan tidsbegränsning värderas skulden emellertid till 0.

På fastigheterna uppför föreningen 6 parhus samt 2 Attefallshus, om totalt 14 lägenheter, samt parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Styrelsen har tecknat totalentreprenadkontrakt med NP Bygg AB att till fast pris genomföra bostadsrättsföreningens byggnation. Byggnationen pågår och färdigställs i etapper. Entreprenören har tecknat s.k. Färdigställandeförsäkring.

Vatten och avlopp, sophämtning, väg- och samfällighetsavgifter, fastighetsförsäkring (inkl. BRF tillägg) samt parkering ingår i årsavgiften.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på den slutliga förvärvskostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Den Ekonomiska Plan utgör även underlag för att träffa Upplåtelseavtal enligt 4 kap 5 § i bostadsrättslagen. Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den Ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske fr o m september månad 2017. Inflyttning beräknas ske fr o m oktober 2017 till och med juni 2018.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Lyftsaxen 19, 20, 21, 22, 23
Adress (nuvarande):	Timmerkörargränd 4 A-D och 6 A-D samt Östrandsvägen 55 A-D.
Kommun:	Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt

Typkod:	210 (blivande 220)
Fastigheternas totala areal:	3 676 kvm
Area bostäder (Totalyta / BOA):	1 602 / 1 290 kvm
Antal lägenheter:	14
Byggnadsår:	2016 - 2018
Husets utformning:	Parhus i 2 våningar innehållande 2 lägenheter samt s.k. Attefallshus.

### **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Avtalsservitut Företrädesordning 1  
Inskr.dag: 1977-12-28 Dagboksnr: 77/6087 spillvattentunnel

Föreningen kan komma att ingå i ytterligare gemensamhetsanläggningar och/eller servitut.

### **Byggnad (parhusen):**

<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark
<b>Antal våningar:</b>	2
<b>Stomme:</b>	Trä
<b>Fasad:</b>	Trä
<b>Takbjälklag:</b>	Trä
<b>Yttertak:</b>	Plåt
<b>Fönster:</b>	2-glas

### **Gemensamma anordningar:**

<b>Sophantering:</b>	Enskilda sopkärl (per fastighet)
<b>Parkering:</b>	minst en p-plats per hushåll plus gästparkeringar (gäller ej Attefallshuset)
<b>Installationer:</b>	
<b>Vatten / avlopp:</b>	Kommunalt V/A

**Uppvärmning:** Luftvärmepump samt golvvärme (badrum)

**TV/tele/bredband:** Fiber ('triple play' möjlighet)

**Tvättstuga:** Tvättutrustning i resp. lägenhet (nedre badrum)

**Lägenhetsbeskrivning:**

Entré: Kapphängare, stengolv

Kök: Micro, diskmaskin, spishäll, ugn, fläkt, kyl och frys

Badrum: Helkaklat med klinker (golvvärme), dusch resp. badkar, wc, handdukstork samt tvätt- och torkmaskin.

Rum: Parkettgolv, målade väggar och tak

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas försäkringar.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Beräknad slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. Entreprenadkostnad inkl. mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	107 307 800
Kassa (ingår i bolagsförvärvet)	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>107 307 800</b>

**4. FINANSIERINGSPLAN**

Lån	18 262 800
Insatser	83 304 000
Upplåtelseavgifter	5 691 000
Eget Kapital	50 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>107 307 800</b>

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Löptid=kredittid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1 (Danske Bank)	9 131 400	rörlig ränta (36m)	1,25%	114 143
Lån 2 (Danske Bank)	9 131 400	5 år	2,00%	182 628
Summa	18 262 800			296 771
Amortering (år 1)				75 000
Räntekostnad (år 1)				296 771
<b>Summa beräknad kapitalkostnad</b>				<b>371 771</b>

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Lånen avses amorteras under 100 år, lika som Avskrivningarna.

### Avskrivningar

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

Underlag för avskrivningar	51 194 495
Avskrivningsbelopp	511 945
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>511 945</b>

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt 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.

### Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, sophämtning, försäkringar (inkl. bostadsrättstillägg), ekonomisk förvaltning, revision, kostnader för förvaltning, drift och underhåll av gemensam väg och belysning samt löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

El (belys. förråd & parkering)	3 500
Vatten	56 070
Sophämtning	35 200
Väg-/Fastighetskötsel	5 000
Ekonomisk Förvaltning	30 000
Styrelsearvoden	10 000
Löpande underhåll	20 826

<b>Summa driftskostnader</b>	<b>160 596</b>
------------------------------	----------------

Driftskostnaderna är uppskattade.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende: Värme (luftvärmepump) och hushållsel  
Uppskattad kostnad ca 1 500 kr/mån (lgh 1-12), 900 kr/mån (lgh 13-16). TV/bredband, Hemförsäkring.

### Fastighetsavgift/skatter

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst  
- Beräkna Taxeringsvärde – Småhus 2015-2017, beräknats till:

varav mark	9 600 000
varav byggnader	16 440 000
<b>Summa Taxeringsvärde</b>	<b>26 040 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Föreningen äger ingen mark eller byggnad belagd med statlig fastighetsskatt.

### Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 39 060 kronor (ca 30 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

<b>Avsättning yttre underhållsfond (år 1)</b>	<b>39 060</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER</b>	<b>604 427</b>

## 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter lägenheter	604 427
Hyror lokaler, förråd och p-platser	0
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>604 427</b>

## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal, insats och årsavgift.

<u>Lgh nr</u>	<u>Totalyta</u>	<u>BOA</u>	<u>BIA</u>	<u>Andelstal</u>	<u>Insats</u>	<u>Upplåtelseavg.</u>	<u>Årsavgift</u>
1	126,0	101,5	24,5	7,87%	6 552 000	423 000	47 539
2	127,0	102,5	24,5	7,93%	6 604 000	346 000	47 916
3	126,5	103,0	23,5	7,90%	6 578 000	397 000	47 728
4	126,5	103,0	23,5	7,90%	6 578 000	347 000	47 728
5	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	416 000	48 860
6	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	516 000	48 860
7	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	316 000	48 860
8	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	461 000	48 860
9	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	216 000	48 860
10	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	116 000	48 860
11	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	216 000	48 860
12	129,5	104,5	25	8,08%	6 734 000	116 000	48 860
13	30	22	8	1,87%	1 560 000	940 000	11 319
14	30	22	8	1,87%	1 560 000	865 000	11 319
<b>14</b>	<b>1 602</b>	<b>1 290</b>		<b>100%</b>	<b>83 304 000</b>	<b>5 691 000</b>	<b>604 427</b>

Andelstal baserade på Totalyta. BIA är vindsyta varav ca 2/3 delar kan inredas till motsvarande BOA.

## 8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)

Anskaffningskostnad per kvm Totalyta	66 984
Belåning per kvm Totalyta (år 1)	11 400
Insats per kvm Totalyta	52 000
Driftskostnader per kvm Totalyta (år 1)	100
Årsavgift per kvm Totalyta (år 1)	377



## 9. EKONOMISK PROGNOIS

EKONOMISK PROGNOIS								
Löpande penningvärde (SEK)	ÅR	1	2	3	4	5	6	11
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Räntor		-296 771	-295 552	-294 333	-381 049	-379 464	-566 820	-610 431
Amortering		-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000	-195 000
Driftskostnader		-160 596	-163 808	-167 084	-170 426	-173 834	-177 311	-195 766
Försäkring		-33 000	-33 660	-34 333	-35 020	-35 720	-36 435	-40 227
Fastighetsskatt/kommunal avgift		0	0	0	0	0	0	0
Avsättning underhåll		-39 060	-39 841	-40 638	-41 451	-42 280	-43 125	-47 614
Hyror lokaler, pakering mm		0	0	0	0	0	0	0
<b>Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna</b>		<b>604 427</b>	<b>607 861</b>	<b>611 388</b>	<b>702 945</b>	<b>706 298</b>	<b>898 691</b>	<b>1 089 037</b>
<b>BRF ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
Hyror lokaler, pakering, m.m.		0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift enligt kassaflödesanalys		604 427	607 861	611 388	702 945	706 298	898 691	1 089 037
<b>BRF ÅRLIGA KOSTNADER</b>								
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor		-296 771	-295 552	-294 333	-381 049	-379 464	-566 820	-610 431
Avskrivningar		-590 968	-590 968	-590 968	-590 968	-590 968	-590 968	-590 968
Driftkostnader		-193 596	-197 468	-201 417	-205 446	-209 555	-213 746	-235 992
Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 081 334</b>	<b>-1 083 987</b>	<b>-1 086 718</b>	<b>-1 177 462</b>	<b>-1 179 986</b>	<b>-1 371 533</b>	<b>-1 437 391</b>
<b>Beräknat Resultat</b>		<b>-476 908</b>	<b>-476 126</b>	<b>-475 330</b>	<b>-474 517</b>	<b>-473 688</b>	<b>-472 842</b>	<b>-348 354</b>
Balanserat underskott		-476 908	-953 034	-1 428 363	-1 902 880	-2 376 568	-2 849 410	-5 080 333
Ränteantagande		1,63%	1,63%	1,63%	2,11%	2,11%	3,17%	3,49%
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Bostadsrättsyta, m2		1 602						
Taxeringsvärde (uppskattning)		26 040 000	26 561 000	27 092 000	27 634 000	28 187 000	28 751 000	31 743 000
Föreningslån		18 262 800	18 187 800	18 112 800	18 037 800	17 962 800	17 887 800	17 512 800
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2		377	379	382	439	441	561	680
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2		675	677	678	735	737	856	897

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
<b>BRF ÅRLIGA KOSTNADER</b>							
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	292 205	291 005	289 805	375 186	373 626	558 099	601 039
Avskrivningar	590 968	590 968	590 968	590 968	590 968	590 968	590 968
<b>Driftkostnader</b>	883 172	900 836	918 853	937 230	955 974	975 094	1 076 582
<b>Övriga kostnader</b>							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt/kommunal avgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 766 345</b>	<b>1 782 808</b>	<b>1 799 625</b>	<b>1 903 383</b>	<b>1 920 568</b>	<b>2 124 161</b>	<b>2 268 589</b>
<b>Amorteringar/avsättningar</b>							
Amortering	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	26 040	26 561	27 092	27 634	28 187	28 750	31 743
<b>BRF ÅRLIGA INTÄKTER</b>							
Hyror bostäder (ej medlemmar)	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, pakering mm	0	0	0	0	0	0	0
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	<b>1 276 417</b>	<b>1 293 401</b>	<b>1 310 749</b>	<b>1 415 050</b>	<b>1 432 787</b>	<b>1 636 943</b>	<b>1 784 364</b>
Underskott	489 928	489 407	488 876	488 334	487 781	487 217	484 225
Balanserat underskott	489 928	979 334	1 468 210	1 956 544	2 444 325	2 931 542	5 358 770
Ränteantagande	1,60%	1,60%	1,60%	2,08%	2,08%	3,12%	3,43%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror					
Hysesökningar, bostäder							
Taxeringsvärde	26 040 000	26 560 800	27 092 016	27 633 856	28 186 533	28 750 264	31 742 615
Föreningslån	18 262 800	18 187 800	18 112 800	18 037 800	17 962 800	17 887 800	17 512 800
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.							
<b>KÄNSLIGHETSANALYS</b>							
<b>ÅR</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå							
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 276 417	1 293 401	1 310 749	1 415 050	1 432 787	1 636 943	1 784 364
<b>Erforderliga årsavgifter om:</b>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå +1%	1 459 045	1 475 279	1 491 877	1 508 846	1 526 193	1 543 927	1 638 658
2. Dagens räntenivå - 1%	1 093 789	1 111 523	1 129 621	1 148 090	1 166 937	1 186 171	1 288 402
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 276 417	1 302 494	1 320 023	1 424 509	1 442 436	1 646 785	1 795 230
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 276 417	1 284 309	1 301 475	1 405 590	1 423 138	1 627 102	1 773 498

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

### Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 39 060 kronor (ca 30 kr/kvm BOA per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.