

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-18**EKONOMISK PLAN FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN****LYFTA****Järfälla kommun****ORG. NR: 769630-5569**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A.	Allmänna förutsättningar	1
B.	Beskrivning av fastigheten	2-4
C.	Beräknade kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Nyckeltal	5
F.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	6
G.	Lägenhetsredovisning	8-10
H.	Ekonomisk prognos	11
I.	Känslighetsanalys	12
J.	Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lyfta som har sitt säte i Järfälla kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 31 augusti 2015, 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 december månad 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början av februari 2018 och avslutas i maj månad 2018.

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 november månad 2017.

Föreningen har per den 18 oktober 2017 förvärvat fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överlåtes sedan till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likvideras därefter. Förvärvet medför en latent skatteskud, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 4 335 870 kronor. Föreningen har också den 18 oktober 2017 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 75 lägenheter i ett flerbostadshus med fyra trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen. Föreningen kommer också att delta i en blivande gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen disponerar garageplatser.

Förråd för uthyrning upplåts med sidoavtal. Kostnad för dessa förråd ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår förrådet till föreningen.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Järfälla, Barkarby 2:47
Innehav:	Äganderätt
Adress:	Drakengatan 8-10 och Parkvägen 3-5, 177 45 Järfälla
Fastighetens areal:	3 071 kvm
Bostadsarea:	4 169 kvm
Antal bostadslägenheter:	75
Bygglov / Startbesked	Bygglov beviljades den 26 januari 2016. Startbesked beviljades den 1 september 2016.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i maj 2016 och färdigställs i maj 2018.
Byggnadernas antal och utformning:	75 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i ett flerbostadshus. Entreprenaden omfattar även 41 parkeringsplatser i garage i källare.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen radiatorkrets
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning (FX-system)
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Kommunal sopsugsanläggning med tre fraktioner. Lägenheterna är utrustade med avfallskvarn för kompostmaterial.
Hiss:	Personhiss, maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning för TV, internet och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinker	Målade ,	Målat	Postboxar i entréer Tidningshållare vid lägenhetsdörrar
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Barnvagns-/ rullstolsrum och städ	Betong	Målade	Målat	Ståldörr, utslagsvask
Lägenhetsförråd	Betong	Målade	Målat	Nätväggar och ett hyllplan i resp förråd

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el. Gårdsutrustning i form av sittmöbler och lekutrustning.

Parkering

Föreningen har 41 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage och innergård tillsammans med fastigheterna Järfälla Barkarby 2:48 och 2:49. Förvaltning sker genom delägarförvaltning. Andelstal och omfattning fastställs av Lantmäteriet.

Servitut och ledningsrätt

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta, pålning
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta med pinnräcke eller stansad plåt
Ytterväggar:	Prefabricerade betongelement med isolering
Fasad:	Prefabricerad betongelement, målade/rillade/ingjutet tegel
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Prefabricerad betong, papp
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminiumbeklädda träfönster, 2+1-glas eller 3-glas
Entrépartier:	Ekfanér eller aluminium samt härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörr

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall:	Parkett	Målat	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn 2 kombinerade kyl/frys (lgh om 3-4 rok) Kombinerad kyl/frys (lgh om 1-2 rok) Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enl. ritning Matavfallskvarn
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enl. ritning Spegel och kommod Tvättmaskin och torktumlare Vissa lägenheter har kombimaskin

En omgång bofaktablad och ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enl. 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Icano Bostadsutveckling AB.

Fullgörandeförsäkring är tecknad i Nordic Guarantee.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för aktier, föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	276 404 790 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	276 484 790 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 15 800 000 kr för mark och 56 980 000 kr för byggnad uppdelat på 68 800 000 kr för bostäder och 3 980 000 kr för lokaler. Med lokaler avses garage och förråd för uthyrning.

D. FINANSIERINGSPLAN

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

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SEB.

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bindningstid	Räntesats ca % ³	Räntekostnad	Amort kronor ⁴	Summa kronor
Lån 1	15 539 948	3 mån	2,25	349 649	217 560	567 209
Lån 2	15 539 948	2 år	2,85	442 889	0	442 889
Lån 3	15 539 948	3 år	3,05	473 968	0	473 968
Lån 4	15 539 948	5 år	3,45	536 128	0	536 128
Summa	62 159 790			1 802 634	217 560	2 020 194
Insatser	214 325 000					
Summa Finansiering	276 484 790					
Kapitalkostnader				1 802 634	217 560	2 020 194

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 1,8 %-enheter högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering antas år 1 vara 217 560 och därefter öka med 5 % årligen. Amorteringstiden blir därmed ca 56 år.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	51 878 kr
2. Insatser per kvm BOA+LOA	51 409 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	14 910 kr
4. Årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA+LOA)	725 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea (BOA+LOA)	322 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area (BOA+LOA)	987 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	638 kr
8. Amortering per kvm BOA+LOA	51 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-11 per kvm (BOA)	101 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 020 194

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning	85 000	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	12 000	
Föreningens administration	5 000	
Fastighetsförsäkring	44 000	
Fastighetsskötsel	151 000	
Städning	65 000	
Mark och trädgård	45 000	
Service tekniska installationer	80 000	
Vattenförbrukning	120 000	
Uppvärmning	242 000	
El gemensam	170 000	
Sophämtning	106 000	
Snöröjning och renhållning	40 000	
TV, bredband och telefoni	79 200	
Garagekostnader, gemensamhetsanläggning	20 000	
Övrigt	17 261	
Summa driftskostnader ^{1, 2}	1 341 461	1 341 461
Avsättning till yttre underhåll		125 070
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt lokaler och garage ³		39 800
Summa beräknade kostnader år 1, kronor		3 526 525

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i ekonomisk prognos på sidan 11.

Not 1

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets 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.

Not 2

Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Not 3

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

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			2 943 325
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			79 200
Hysesintäkter garage ³	41 platser	900 kr/plats/månad	442 800
Hysesintäkter förråd ³	17 förråd	300 kr/plats/månad	61 200
Summa intäkter			3 526 525

Not 1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

Not 2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är cirka 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.

Not 3) Ikano Bostad AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser och förråd under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

BRF LYFTA	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhets-nummer	Storlek ¹	Bostads-area m ²²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Adress Parkvägen 3	01-1001	4 RoK	83	M / Fr.B	1,8594%	54 728	4 561	1 056	88	55 784	4 649
	01-1002	1 RoK	31	M	0,8615%	25 357	2 113	1 056	88	26 413	2 201
	01-1003	2 RoK	43	M	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1004	4 RoK	84	M / Fr.B	1,8786%	55 293	4 608	1 056	88	56 349	4 696
	01-1101	4 RoK	83	B / Fr.B	1,8594%	54 728	4 561	1 056	88	55 784	4 649
	01-1102	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1103	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1104	4 RoK	84	B / Fr.B	1,8786%	55 293	4 608	1 056	88	56 349	4 696
	01-1201	4 RoK	83	B / Fr.B	1,8594%	54 728	4 561	1 056	88	55 784	4 649
	01-1202	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1203	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1204	4 RoK	84	B / Fr.B	1,8786%	55 293	4 608	1 056	88	56 349	4 696
	01-1301	4 RoK	83	B / Fr.B	1,8594%	54 728	4 561	1 056	88	55 784	4 649
	01-1302	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1303	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1304	4 RoK	84	B / Fr.B	1,8786%	55 293	4 608	1 056	88	56 349	4 696
	01-1401	4 RoK	83	B / Fr.B	1,8594%	54 728	4 561	1 056	88	55 784	4 649
	01-1402	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1403	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	01-1404	4 RoK	84	B / Fr.B	1,8786%	55 293	4 608	1 056	88	56 349	4 696
Parkvägen 5	02-1001	2 RoK	54	M	1,3029%	38 349	3 196	1 056	88	39 405	3 284
	02-1002	3 RoK	74	M / Fr.B	1,6867%	49 645	4 137	1 056	88	50 701	4 225
	02-1003	2 RoK	49	Fr.B	1,2069%	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	02-1101	3 RoK	66	B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	02-1102	3 RoK	72	B	1,6483%	48 515	4 043	1 056	88	49 571	4 131
	02-1103	2 RoK	49	B	1,2069%	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	02-1201	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	02-1202	3 RoK	72	B	1,6483%	48 515	4 043	1 056	88	49 571	4 131
02-1203	2 RoK	49	B	1,2069%	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048	

BRF LYFTA	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁶	
	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	Bostadsarea m ² ²	Mark/Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Adress	02-1301	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	02-1302	3 RoK	72	B	1,6483%	48 515	4 043	1 056	88	49 571	4 131
	02-1303	2 RoK	49	B	1,2069%	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	02-1401	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	02-1402	3 RoK	72	B	1,6483%	48 515	4 043	1 056	88	49 571	4 131
	02-1403	2 RoK	49	B	1,2069%	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	03-1001	3 RoK	66	M / Fr.B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	03-1002	1 RoK	31	M	0,8615%	25 357	2 113	1 056	88	26 413	2 201
	03-1003	2 RoK	43	M	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	03-1004	2 RoK	50	M	1,2261%	36 088	3 007	1 056	88	37 144	3 095
	03-1101	3 RoK	66	B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	03-1102	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	03-1103	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	03-1104	2 RoK	50	B	1,2261%	36 088	3 007	1 056	88	37 144	3 095
	03-1201	3 RoK	66	B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	03-1202	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
03-1203	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766	
03-1204	2 RoK	50	B	1,2261%	36 088	3 007	1 056	88	37 144	3 095	
03-1301	3 RoK	66	B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849	
03-1302	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766	
03-1303	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766	
03-1304	2 RoK	50	B	1,2261%	36 088	3 007	1 056	88	37 144	3 095	
03-1401	3 RoK	66	B	1,5332%	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849	
03-1402	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766	
03-1403	2 RoK	43	B	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766	
03-1404	2 RoK	50	B	1,2261%	36 088	3 007	1 056	88	37 144	3 095	
04-1001	2 RoK	49	M	1,2069%	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048	
04-1002	1 RoK	31	M	0,8615%	25 357	2 113	1 056	88	26 413	2 201	
04-1003	2 RoK	43	M	1,0918%	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766	
Drakengatan 8											

BRF LYFTA	LÄGENHET			INSATS	ÅRSavgift ⁴	ÅRSavgift TV, Bredband, Telefoni ⁵	ÅRSavgift TOTALT ⁶					
	Lägenhets- nummer	Storlek ¹	Bostads- area m ²²					Mark/ Balkong ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	
Adress	04-1004	3 RoK	66	M	1,5332%	3 250 000	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	04-1101	2 RoK	49	B	1,2069%	2 225 000	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	04-1102	2 RoK	43	B	1,0918%	2 225 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1103	2 RoK	43	B	1,0918%	2 125 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1104	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	3 300 000	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	04-1201	2 RoK	49	B	1,2069%	2 325 000	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	04-1202	2 RoK	43	B	1,0918%	2 325 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1203	2 RoK	43	B	1,0918%	2 225 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1204	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	3 400 000	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	04-1301	2 RoK	49	B	1,2069%	2 425 000	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	04-1302	2 RoK	43	B	1,0918%	2 425 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1303	2 RoK	43	B	1,0918%	2 325 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1304	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	3 500 000	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
	04-1401	2 RoK	49	B	1,2069%	2 750 000	35 523	2 960	1 056	88	36 579	3 048
	04-1402	2 RoK	43	B	1,0918%	2 875 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1403	2 RoK	43	B	1,0918%	2 775 000	32 135	2 678	1 056	88	33 191	2 766
	04-1404	3 RoK	66	B / Fr.B	1,5332%	3 800 000	45 127	3 761	1 056	88	46 183	3 849
diff					-0,0002%		2				2	0
S:a			4 169		100,0000%	214 325 000	2 943 325		79 200		3 022 525	

- 1) RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.
- 2) Angiven boarea (ca) är baserad på en rätning uppmätt area enligt mätregler SS21054-2009.
- 3) M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, Fr.B=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. Hushållset ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	2 943 325	3 002 192	3 062 235	3 123 480	3 185 950	3 249 669	3 587 897	3 961 328
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	79 200	80 784	82 400	84 048	85 729	87 443	98 544	106 593
Arsavgift kr/m²	725	740	754	769	785	800	884	976
Övriga intäkter	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457	614 373	678 318
Hyresintäkter	504 000	514 080	524 362	534 849	545 546	556 457	614 373	678 318
Intäkter, garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 526 525	3 597 056	3 668 997	3 742 377	3 817 224	3 893 569	4 298 814	4 746 238
Kapitalkostnader								
Räntor	1 802 634	1 796 325	1 789 700	1 782 744	1 775 440	1 767 771	1 723 277	1 666 490
Amorteringar	217 560	228 438	239 860	251 853	264 446	277 668	354 382	452 292
Driftkostnader	1 341 461	1 368 290	1 395 656	1 423 569	1 452 041	1 481 081	1 635 233	1 805 430
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	125 070	127 571	130 123	132 725	135 380	138 087	152 460	168 328
Akkumulerad fondavsättning	125 070	252 641	382 764	515 490	650 869	788 957	1 521 941	2 331 215
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garagelokaler och förråd	39 800	40 596	41 408	42 236	43 081	43 942	48 516	53 566
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	135 375
Summa övriga kostnader	39 800	40 596	41 408	42 236	43 081	43 942	48 516	188 941
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	35 835	72 250	109 249	146 837	185 018	384 946	464 759
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	80 000	115 835	188 085	297 334	444 171	629 190	2 148 012	4 576 790
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	205 070	368 477	570 849	812 824	1 095 041	1 418 146	3 669 953	6 908 005
Avskrivning enl K3-regelverket	2 575 152	2 575 152	2 575 152	2 575 152	2 575 152	2 575 152	2 575 152	2 651 972
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 232 522	-2 183 307	-2 132 919	-2 081 325	-2 028 490	-1 974 379	-1 683 364	-1 566 594
Summa kostnader (likviditetspåverkande kostnader inkl. avsättning fond)	3 526 525	3 597 056	3 668 997	3 742 377	3 817 224	3 893 569	4 298 814	4 746 238
Kostnader minus överskott	3 526 525	3 561 220	3 596 747	3 633 127	3 670 387	3 708 550	3 913 868	4 281 479
Kostnader plus avskrivningar minus amorteringar	5 884 117	5 943 770	6 004 289	6 065 676	6 127 931	6 191 053	6 519 584	6 945 919
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler/förråd	3 980 000	4 059 600	4 140 792	4 223 608	4 308 080	4 394 242	4 851 598	5 356 556
Låneskuld	62 159 790	61 942 230	61 713 792	61 473 932	61 222 079	60 957 634	59 423 344	57 465 158

Förutsättningar

Arsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftkostnader höjs med 2 % per år.

Anlagen inflation 2 %.

Amortering 217 560 kr år 1, därefter en årlig höjning med 5 %.

Medelränta 2,9 %.

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.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2017121404543

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	725	740	754	769	785	800	884	976
Antagen räntenivå + 1%	874	888	902	917	932	947	1026	1114
Antagen räntenivå + 2%	1023	1037	1050	1064	1078	1093	1169	1251
Antagen räntenivå - 1%	576	591	606	622	638	654	741	838
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	725	743	762	781	800	820	929	1050
Antagen inflationsnivå + 2%	725	747	769	792	816	841	978	1136
Antagen inflationsnivå - 1%	725	736	747	758	770	781	842	911

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

Antagen räntenivå 2,9 %


Antagen inflationsnivå 2 %

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 föreningens 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 13 november 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYFTA


Håkan Erson
Bo Jacobsson
Göran Svanström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 november 2017 för bostadsrättsföreningen Lyfta, org. nr: 769630-5569.

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.

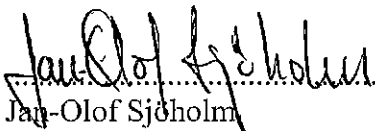
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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.

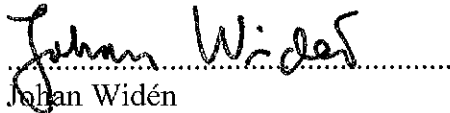
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 december 2017



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



Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-12-07 för Brf Lyfta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-10-27
2. Registreringsbevis	2017-10-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-10-18
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2017-10-18
5. Kreditoffert SEB	2016-02-17
6. Bekräftelse	2017-12-06
7. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
8. Bygglovsbeslut	2016-01-26
9. Indikativa räntor 2017-11-10	2017-11-10
10. Samtal med kontrollansvarig	Odaterad
11. Specifikation av avskrivningskostnader	Odaterad
12. Beräkning av avskrivningsunderlag	Odaterad
13. Delegeringsbeslut	2016-09-01
14. Aktieöverlåtelseavtal	2017-10-18
15. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2017-11-27
16. Adressbeslut	2016-06-22
17. Beslut om startbesked	2016-09-01