

Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen Lumen
Sollentuna kommun

ORG NR 769625-3785

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-5
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	9-11
F. Nyckeltal	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
I. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lumen i Sollentuna kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 17 oktober 2012, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni månad 2017. Inflyttning beräknas ske från augusti till december 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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2017.

Markförvärvet har skett genom köp av samtliga aktier i T18 Holding AB vari fastigheten Sollentuna Trapphuset 1 utgjort en tillgång. T18 Holding AB har sedan avyttras. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken blir därmed lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller delar av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Den latent skatteskulden värderas bokföringsmässig till 0 kr.

Föreningen har ingått Totalentreprenadkontrakt med Magnolia Produktion AB, 556866-9666, såsom entreprenör. Entreprenören ombesörjer garantier enligt ABT 06.

Föreningen har ingått Projekt- och byggledningsavtal med Magnolia Produktion AB, 556866-9666.

Magnolia Produktion AB, org 556866-9666, har lämnat garanti att förvärva de lägenheter som ej är upplåtna med bostadsrätt senast tre månader efter godkänd slutbesiktning.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Gar-bo utställd insatsgaranti.

Projektet finansieras av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Trapphuset 1, Sollentuna kommun.
Adress:	Industrivägen 12, 191 64 Sollentuna Turebergs Allé 41-43, 45A-B, 47, 191 64 Sollentuna
Tomtens areal:	Cirka 2 611 m ²
Bostadsarea:	Cirka 4 751 m ²
Lokalarea:	Cirka 147 m ²

Antal bostadslägenheter: 90 bostadsrättslägenheter och en lokal i ett flerbostadshus.

Servitut

Servitut:

Belastar: 01-IM3-41/1733.1: Villa.

Belastar: 01-IM3-41/1733A.1: Område.

Belastar: 0163-F5216.2: Villa.

Förmån: D-2016-00309408: bruka maximalt 24 parkeringsplatser på gata.

Förmån: D-2016-00309409: bruka maximalt 29 parkeringsplatser i garage.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus, i fem våningsplan. I huset finns hiss, barnvagns- och rullstolsrum, cykelrum, soprum, förråd och städskrub. Till respektive lägenhet finns fiberledning och inom lägenheten ett datanät kategori 6 för data/tv och telefoni. Elförbrukning mäts individuellt för lägenheterna via ett internt kollektivmätningssystem och debiteras bostadsrättshavaren enligt schablon, reglering mot verklig förbrukning kommer ske retroaktivt. Passage entréer sker via porttelefon eller tagläsare. Uppvärmning sker via fjärrvärme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Generellt

Innertak, undertak:	Slätspacklat och målat.
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster, utvändigt aluminiumklädda, ett fönster per rum med vädringsbeslag. Persienner fabriksmonteras i fönster mot loftgång. Fönsterdörr med dörrbroms och utvändigt draghandtag. Cylinderlåsning i marknivå eller motsvarande.
Innerdörrar:	Slät, vit, dörrtrycke i rostfritt, låsbar låskista.
Skjutdörrar:	Skjutbara garderobsdörrar, vita släta.
Dörrfoder och omfattning:	Vita.
Sockel:	Vita
Golvlist:	Nivå- eller skarvlist efter samråd med beställaren.
Trösklar:	Ek.
Garderober:	Vita släta, målade luckor.
Fönsterbänkar:	Kalksten.

Hall/entré/kapprum

Golv:	Parkett.
Vägg:	Målat
Tak:	Målat.
Tamburdörr:	Säkerhetsdörr.

Klädkammare/förråd

Golv:	Parkett.
Vägg:	Målat
Tak:	Målat.
Inredning:	Hylla med klädstång i klädkammare och förråd.
Övrigt:	Belysning enligt armaturförteckning.

Sovrum, vardagsrum och matplats

Golv:	Parkett.
Vägg:	Målat
Tak:	Målat.

Bad/tvätt

Golv:	Klinker.
Vägg:	Kakel.
Tak:	Gipsundertak, målat.
WC-stol:	Golvstående WC.
Kommoder:	Bredd 60 alt 80 cm.
Spegel inkl. armatur:	Bredd 60 alt 80 cm.
Duschvägg:	Dubbla glasdörrar.
Blandare:	Kromad.
Handdukskrokar:	Rostfri.
Toalettpappers hållare:	Rostfri.
Handduktork:	Krom.
Tvättutrustning:	Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin.
Inredning tvätt:	Överskåp, bänkskiva.
Belysning:	Spotlights i tak med dimmer.
Övrigt:	Elkomfortvärme i golv.

WC

Golv:	Klinker.
Vägg:	Kakel.
Tak:	Gipsundertak, målat.
WC-stol:	Golvstående WC.
Tvättställ:	Vägghängt tvättställ.
Spegel inkl. armatur:	Bredd 40 cm.
Blandare:	Kromad.
Belysning:	Spotlights i tak med dimmer.

Kök

Golv:	Parkett.
Vägg:	Målat.
Tak:	Målat.
Stänkskydd:	Kakel.
Kökslucka:	Målad slät lucka, rostfria handtag.
Bänkskiva:	Laminat med underlimmad ho.
Blandare:	Kromad.
Vitvaror:	Enligt rumsbeskrivning.
Belysning:	Infällda spotlights under överskåp. Armatur i kökstak.

Balkong, terrass, uteplats

Golv:	Betong på balkonger och terrasser. Trall på upphöjda uteplatser plan 1. Plattläggning i övrigt på uteplatser, enligt L-handling.
Tak:	Undersida balkong målas.

Kortfattad beskrivning allmänna utrymmen ¹**Generellt**

Ståldörrar:	Branddörrar med elektroniskt passersystem.
Entréparti:	Huvudentré utförs med dörrautomatik. Porttelefon och kodlås mot gatan.

Gatuentré & rak trappa

Golv:	Klinker.
Trapplöp:	Klinker.
Sockel:	Klinker lika golv.
Vägg:	Målat.
Tak:	Målat.
Inredning:	Rund handledare, räcke.
Övrigt:	Belysningsarmatur, trappregister samt anslagstavla, postlådor på vägg innanför gatuentré, torkmatta.

Våningsplan & u-trappa

Golv:	Klinker.
Trapplöp:	Terrazzo.
Vägg:	Målat.
Tak:	Målat.
Inredning:	Rund handledare, räcke.
Övrigt:	Belysningsarmatur, tidningshållare vid lägenhetsdörr.

Hiss

Golv:	Klinker.
-------	----------

¹ Mer specificerad förteckning över standardinredning och tillval finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	309 329 000
Köpeskilling inredningsval ¹	1 279 000
Likviditetsreserv	60 000
Återbetalning av mervärdesskatt ²	-1 300 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	309 368 000

¹ Tillval kända vid tidpunkt för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden. Detta kommer finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättsköparna.

² Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av beräknad investeringsmoms för lokal om 1 300 000 kr, skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 300 000 kronor skall föreningen erlagga mellanskillnaden till Magnolia Produktion AB som en ökning av kontraktssumman inkl. mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 300 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 84 200 000 kronor för bostäder och 2 074 000 kronor för lokalen .

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån	66 000 000	3 mån - 5 år	2,80	1 848 000	132 000	1 980 000
Summa	66 000 000			1 848 000	132 000	1 980 000
Insatser	242 050 000					
Upplåtelseavgifter	1 279 000					
Summa Finansiering	309 329 000					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	132 000	1 980 000

¹ Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån. Förtidsbindning kan ske.

² Antagen genomsnittlig ränta på lån med löptid 3 mån till 5 år är högre än dagsaktuella räntor vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Vid förändrat ränteläge, se känslighetsanalys på sid 14.

³ Amortering år 1: 132 000, därefter en årlig uppräknings med 5,0 % de första 11 åren. Amortering tillämpas enligt 50 årig serieplan.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 980 000

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 237 550
50 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning & föreningens administration	105 000	
Arvode till styrelse och revisor	60 000	
Föreningens administration	10 000	
Uppvärmning	330 000	
Vatten	180 000	
Gemensam elförbrukning	108 000	
Hushållsel	335 700	
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	145 000	
Mättjänster	15 000	
Snöröjning och trädgårdsskötsel	60 000	
Städning	82 500	
Renhållning	140 000	
Hissar	38 000	
Försäkring	55 000	
TV, bredband och telefoni	248 400	
Garage	132 500	
Parkeringsplatser	36 250	
Övrigt	22 810	
Summa Driftskostnader¹, kr		2 104 160

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler	20 740	
Summa skatter, kr		20 740

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr 4 342 450

Avgår amorteringar	-132 000
Avgår avsättningar	-237 550
Avskrivningar ³	2 266 497

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr 6 239 397

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

³ Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande om 226 649 704 kr (exkl. markförvärv). Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande bland annat avsättningar och amorteringar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	2 957 250
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ¹	248 400
Årsavgifter hushållsel ²	335 700
Hysesintäkter garageplatser ³	320 160
Hysesintäkter parkeringsplatser ³	136 800
Hysesintäkter lokaler	323 400
Hysesintäkter lokaler motsvarande fastighetsskatt	20 740
Summa beräknade årliga intäkter, kr	4 342 450

¹ TV och bredband är gruppanslutet via Telia och avgiften är 230 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

² Årsavgift för hushållsel debiteras enligt följande: 1-2 RoK 283 kr/mån, 2,5-4 RoK 375 kr/mån. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

³ Intäkterna avser 29 garageplatser för bil samt 24 utomhusparkeringsplatser för bil. Kostnad för garageplats är 1 000 kr/mån samt 500 kr/mån för utomhusparkeringsplats. Intäkterna är beräknade med en vakansgrad på garageplatserna med 8 % och med 5 % för utomhusparkeringsplatserna.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁴	Balkong/ Terrass/ Mark ⁵	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal ⁶	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A-1001	33	1 rok	B	1 700 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1002	33	1 rok	B	1 670 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1003	33	1 rok	B	1 670 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1004	25	1 rok	B	1 470 000	0	0,631	18 660	2 760	1 785	3 400
A-1005	100	4 rok	M/B	4 150 000	40 700	1,926	56 957	2 760	4 976	4 500
A-1006	103	4 rok	M	4 250 000	67 800	1,978	58 494	2 760	5 105	4 500
A-1007	33	1 rok	M	1 730 000	71 100	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1101	44	2 rok		2 000 000	0	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
A-1102	46	2 rok	B	2 200 000	0	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
A-1103	33	1 rok	B	1 750 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1104	33	1 rok	B	1 720 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1105	33	1 rok	B	1 720 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1106	25	1 rok	B	1 510 000	0	0,631	18 660	2 760	1 785	3 400
A-1107	100	4 rok	B/B	3 800 000	0	1,926	56 957	2 760	4 976	4 500
A-1108	103	4 rok	B	3 950 000	57 400	1,978	58 494	2 760	5 105	4 500
A-1109	55	2 rok	B	2 200 000	4 600	1,149	33 979	2 760	3 062	3 400
A-1201	44	2 rok		2 050 000	1 200	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ B = Balkong. T = Terrass. M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁶ Andelstalet har till 82 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 18 % lika per lägenhet.

⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband, men exklusive hushållsel.

⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁴	Balkong/ Terrass/ Mark ⁵	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal ⁶	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A-1202	46	2 rok	B	2 250 000	0	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
A-1203	33	1 rok	B	1 800 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1204	33	1 rok	B	1 770 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1205	33	1 rok	B	1 770 000	1 500	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1206	25	1 rok	B	1 550 000	0	0,631	18 660	2 760	1 785	3 400
A-1207	89	3 rok	T/B	4 000 000	62 900	1,736	51 338	2 760	4 508	4 500
A-1208	88	3 rok	T	4 100 000	15 200	1,719	50 835	2 760	4 466	4 500
A-1209	55	2 rok	B	2 250 000	0	1,149	33 979	2 760	3 062	3 400
A-1301	44	2 rok		2 100 000	12 200	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
A-1302	46	2 rok	B	2 300 000	10 100	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
A-1303	33	1 rok	B	1 850 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1304	33	1 rok	B	1 820 000	21 000	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
A-1305	83	3 rok	T/B	4 850 000	78 700	1,633	48 292	2 760	4 254	4 500
A-1306	82	3 rok	T	4 850 000	7 200	1,615	47 760	2 760	4 210	4 500
A-1401	123	4 rok	T/B	8 900 000	10 200	2,323	68 697	2 760	5 955	4 500
B-1001	33	1 rok	M	1 730 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
B-1002	26	1 rok	M	1 580 000	0	0,649	19 193	2 760	1 829	3 400
B-1003	86	3 rok	M	3 800 000	87 300	1,684	49 800	2 760	4 380	4 500
B-1004	82	3 rok	M	3 700 000	37 600	1,615	47 760	2 760	4 210	4 500
B-1005	26	1 rok	M	1 580 000	1 500	0,649	19 193	2 760	1 829	3 400
B-1006	33	1 rok	M	1 730 000	53 400	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
B-1101	44	2 rok	B	1 800 000	0	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1102	26	1 rok	B	1 520 000	3 000	0,649	19 193	2 760	1 829	3 400
B-1103	86	3 rok	B	3 350 000	0	1,684	49 800	2 760	4 380	4 500
B-1104	82	3 rok	B	3 350 000	1 500	1,615	47 760	2 760	4 210	4 500
B-1105	26	1 rok	B	1 520 000	0	0,649	19 193	2 760	1 829	3 400
B-1106	44	2 rok	B	1 800 000	0	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1107	44	2 rok		2 000 000	1 200	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1108	46	2 rok	B	2 200 000	0	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
B-1109	46	2 rok	B	2 200 000	18 800	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
B-1110	44	2 rok		2 000 000	0	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1201	44	2 rok	B	1 950 000	15 400	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1202	26	1 rok	B	1 560 000	14 000	0,649	19 193	2 760	1 829	3 400
B-1203	76	3 rok	T	3 500 000	20 600	1,512	44 714	2 760	3 956	4 500
B-1204	65	2 rok	T	3 150 000	7 000	1,322	39 095	2 760	3 488	3 400
B-1205	26	1 rok	B	1 560 000	7 800	0,649	19 193	2 760	1 829	3 400
B-1206	44	2 rok	B	1 950 000	50 000	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1207	44	2 rok		2 050 000	14 000	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1208	46	2 rok	B	2 250 000	11 000	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
B-1209	46	2 rok	B	2 250 000	11 000	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
B-1210	44	2 rok		2 050 000	11 000	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
B-1301	98	4 rok	T	6 500 000	99 500	1,891	55 922	2 760	4 890	4 500
B-1302	98	4 rok	T	6 400 000	25 300	1,891	55 922	2 760	4 890	4 500
B-1303	63	2,5 rok	B	2 850 000	0	1,287	38 060	2 760	3 402	4 500
B-1304	63	2,5 rok	B	2 850 000	0	1,287	38 060	2 760	3 402	4 500
B-1401	108	4 rok	T	7 900 000	12 000	2,064	61 038	2 760	5 317	4 500
C-1001	33	1 rok	M	1 730 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
C-1002	79	3 rok	M	3 550 000	2 800	1,564	46 251	2 760	4 084	4 500
C-1003	71	3 rok	M/B	3 150 000	0	1,425	42 141	2 760	3 742	4 500

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ B = Balkong. T = Terrass. M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁶ Andelstalet har till 82 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 18 % lika per lägenhet.

⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband, men exklusive hushållsel.

⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ⁴	Balkong/ Terrass/ Mark ⁵	Insats	Upplåtelse- avgift tillval	Andels- tal ⁶	Årsavgift	Årsavgift TV och bredband	Månads- avgift ⁷	Beräknad årsavgift hushållsel ⁸
	(m ²)			(kr)		(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
C-1004	29	1 rok	B	1 590 000	3 000	0,701	20 730	2 760	1 958	3 400
C-1005	31	1 rok	B	1 640 000	0	0,735	21 736	2 760	2 041	3 400
C-1006	33	1 rok	B	1 700 000	8 500	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
C-1101	34	1,5 rok	B	1 730 000	10 700	0,787	23 274	2 760	2 170	3 400
C-1102	84	3 rok	B	3 350 000	13 000	1,650	48 795	2 760	4 296	4 500
C-1103	71	3 rok	B/B	2 800 000	0	1,425	42 141	2 760	3 742	4 500
C-1104	29	1 rok	B	1 640 000	12 600	0,701	20 730	2 760	1 958	3 400
C-1105	31	1 rok	B	1 690 000	0	0,735	21 736	2 760	2 041	3 400
C-1106	33	1 rok	B	1 750 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
C-1107	46	2 rok	B	2 200 000	30 000	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
C-1108	44	2 rok		2 000 000	0	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
C-1201	34	1,5 rok	B	1 770 000	22 000	0,787	23 274	2 760	2 170	3 400
C-1202	73	3 rok	T	3 450 000	9 100	1,460	43 176	2 760	3 828	4 500
C-1203	58	2 rok	T	2 850 000	0	1,201	35 517	2 760	3 190	3 400
C-1204	29	1 rok	B	1 690 000	0	0,701	20 730	2 760	1 958	3 400
C-1205	31	1 rok	B	1 740 000	21 700	0,735	21 736	2 760	2 041	3 400
C-1206	33	1 rok	B	1 800 000	16 600	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
C-1207	46	2 rok	B	2 250 000	0	0,994	29 395	2 760	2 680	3 400
C-1208	44	2 rok		2 050 000	2 400	0,959	28 360	2 760	2 593	3 400
C-1301	87	4 rok	T	5 700 000	90 100	1,702	50 332	2 760	4 424	4 500
C-1302	65	2 rok	T/B	4 300 000	45 300	1,322	39 095	2 760	3 488	3 400
C-1303	33	1 rok	B	1 850 000	0	0,770	22 771	2 760	2 128	3 400
C-1304	63	2,5 rok	B	2 850 000	12 500	1,287	38 060	2 760	3 402	4 500
C-1401	120	3/4 rok	T/B	8 900 000	14 000	2,271	67 159	2 760	5 827	4 500
diff.						-0,003	-98			
SUMMA	4 751,0			242 050 000	1 279 000	100,000	2 957 250	248 400		335 700

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ B = Balkong. T = Terrass. M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁶ Andelstalet har till 82 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 18 % lika per lägenhet.

⁷ Månadsavgiften är inklusive TV, bredband, men exklusive hushållsel.

⁸ Hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet.

Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Följande lokal finns för uthyrning.

Lokal nr	Lokalarea (m ²)
1	147,0
Hyra	323 400

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	65 108 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	13 892 kr
Insats och upplåtelseavgift per kvadratmeter bostadsarea:	51 216 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV och bredband men exkl hushållsel)	372 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV och bredband men exkl hushållsel)	675 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGROS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	3 205 650	3 269 763	3 335 158	3 401 861	3 469 899	3 539 297	3 907 669
Årsavgifter efter förbrukning	335 700	342 414	349 262	356 248	363 372	370 640	409 216
Årsavgift kr/m²	745	760	776	791	807	823	909
Övriga intäkter							
Hysesintäkter	801 100	817 122	833 464	850 134	867 136	884 479	976 536
Räntor	0	1 488	2 890	4 511	6 354	8 425	22 373
Summa intäkter	4 342 450	4 430 787	4 520 775	4 612 753	4 706 761	4 802 840	5 315 795
Driftskostnader	2 104 160	2 146 243	2 189 168	2 232 951	2 277 610	2 323 163	2 564 959
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	20 740	21 155	21 578	22 009	22 450	22 899	25 282
Summa	20 740	21 155	21 578	22 009	22 450	22 899	25 282
Kapitalkostnader							
Räntor	1 848 000	1 844 304	1 840 423	1 836 348	1 832 070	1 827 577	1 801 512
Avskrivningar	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497
Summa kostnader	6 239 397	6 278 199	6 317 666	6 357 806	6 398 627	6 440 136	6 658 250
Årets resultat¹	-1 896 947	-1 847 412	-1 796 891	-1 745 053	-1 691 866	-1 637 295	-1 342 455

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	237 550	247 052	256 934	267 211	277 900	289 016	351 632
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	237 550	484 602	741 536	1 008 748	1 286 647	1 575 663	3 203 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-1 896 947	-1 847 412	-1 796 891	-1 745 053	-1 691 866	-1 637 295	-1 342 455
Årets avskrivning	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497	2 266 497
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	369 550	419 085	469 606	521 444	574 631	629 202	924 042
Likviditetsreserv	60 000						
Amorteringar	-132 000	-138 600	-145 530	-152 807	-160 447	-168 469	-215 014
Årets nettobehållning	297 550	280 485	324 076	368 637	414 185	460 733	709 028

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerad nettobehållning inkl. fondavsättning	297 550	578 035	902 111	1 270 748	1 684 933	2 145 665	5 183 664
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	2 074 000	2 115 480	2 157 790	2 200 945	2 244 964	2 289 864	2 528 194

Låneskuld	66 000 000	65 868 000	65 729 400	65 583 870	65 431 064	65 270 617	64 339 718
-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Avsättning till underhållsfond ökar med 4,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 0,5 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 132 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,0 %.
 Medelräntan är 2,8 %.

¹ Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	745	760	776	791	807	823	909
Antagen räntenivå + 1%	884	899	914	929	945	960	1044
Antagen räntenivå + 2%	1023	1038	1052	1067	1082	1098	1179
Antagen räntenivå - 1%	606	622	637	653	669	686	773
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	745	765	786	807	828	851	972
Antagen inflationsnivå + 2%	745	770	796	823	851	879	1041
Antagen inflationsnivå - 1 %	745	755	765	776	786	796	851

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå är 2,8 %.

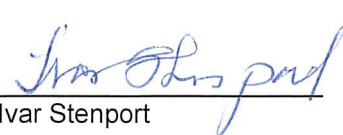
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

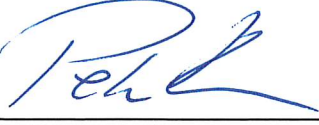
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

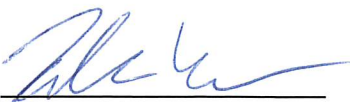
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande förråd liksom eventuella balkonger och uteplatser som ingår i upplåtelsen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 4 maj 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LUMEN


Ivar Stenport


Peter Bergman


Johan Wahlström

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lumen med org.nr 769625-3785, 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 från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 90 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 dat. 2017-05-04

Stadgar för Brf Lumen antagna vid extra stämma dat. 2015-08-25

Registreringsbevis för Brf Lumen

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Magnolia Produktion AB och Brf Lumen dat. 2015-10-15

Avtal avseende projekt- och byggledning dat. 2015-10-15

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Startpärmen 1253 AB unä T 18 Holding AB mellan Magnolia Fastigheter 2 AB och Brf Falujungfrun dat. 2013-12-23

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i T18 Holding AB tecknat mellan RST Revision AB och Brf Lumen dat. 2016-12-15

Köpekontrakt samt köpebrev avseende fastigheten Trapphuset 1 mellan T18 Holding AB och Brf T18 dat. 2014-11-27

Offert för finansieringen av Brf Lumen

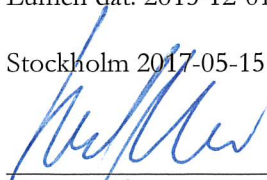
Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Förvaltnings- och servitutsavtal garageparkering mellan Traversen 18 AB och Brf Lumen dat. 2015-12-01

Förvaltnings- och servitutsavtal gällande markparkeringsändamål mellan Traversen 18 AB och Brf Lumen dat. 2015-12-01

Stockholm 2017-05-15


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB


Kent Åhrling
Civilekonom
Åhrling Fastighetsekonomi AB

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