

Bostadsrättsföreningen Loftet

Stockholms kommun

OrgNr 769632-5740

2017/12001584

EKONOMISK PLAN

2017-11-08

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV	Sid 6
D. FINANSIERINGSPLAN	Sid 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	Sid 8-9
G. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	Sid 10
H. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1 - 16	Sid 11
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	Sid 12
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 13
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Loftet med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-30. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 54 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, p-platser och finplanerad mark på fastigheten Skärkarlen 4 belägen i Stockholms kommun.

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

Tillträden

Inflyttning beräknas påbörjas under juni 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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB och på köp av fastigheten Skärkarlen 4, genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark II AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Fastighetens totala skattemässiga värde är 22 883 000 kr vilket avser mark. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en upp-skjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

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

CBL Insurance Ltd utfärdar färdigställandeförsäkring för kontraktets fullföljande.

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

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas i Länsförsäkringar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

FASTIGHETS BETECKNING:

Skärkarlen 4

c:a

Areal:

2 205 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

ADRESS:

Wergelandsgatan 46 (A-Y)

168 48 Bromma

FASTIGHETEN OCH BYGGNADERNAS UTFORMNING

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flerbostadshus innehållande 54 lägenheter med omgivande finplanerad mark och angöringsytor samt p-platser.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel, bredband, TV och telefon. Bygglov har erhållits per 2017-01-02

Boarea: c:a 1 728 m² Boarea uppmätt på ritning.

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

PARKERINGSYTOR

Markparkeringar: 10 platser.

FÖRRÅD

54 st belägna i vindsplan.

MARK

Ytbeläggningar gemensam gård: Plattbeläggning vid entréer och uteplatser. Gräsytor och planteringsytor.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

MARK

Gårdar på betongbjälklag. Gräsytor, planteringar och ytor för samvaro på gårdarna.

GRUNDKONSTRUKTION

Grundläggning med platta på mark. Bottenplatta av betong.

STOMME

Bärande konstruktion av trä. Yttervägg av trä och tegel med luftspalt. Bärande innerväggar av trä. Loftgångar av trä.

TAKKONSTRUKTION

Träkonstruktion med ytbeläggning av papp. Takrännor och stuprör av plåt. Snörasskydd.

STOMKOMPLETTERING

Innerväggar av gips på regelstomme. Badrumsväggar med kompositmaterial. Entrépartier av trä. Fönster i trä med utvändigt beklädnad av aluminium. Loftgångsräcken av metall. Trappa i trapphus av stål och klinker. Ytterdörrar till allmänna utrymmen av stål.

INREDNING

Tamburdörrar av typ säkerhetsdörr klass 3. Innerdörrar och karmar fabriksmålade släta vita. Foder av fabrikslackat vitt trä. Golvsocklar i lägenhet av eklaserad furu. Fönsterbänkar av stenmaterial i fönsternisch. Kökssnickerier med släta vita luckor och takanslutning.

VÄRME OCH VVS-INSTALLATIONER, VENTILATION

Fjärrvärme. Återvinning med frånluftsvärmepump. Vatteburen värme via radiatorer. Synliga vattenrör i badrum och WC utförs kromade. Golvstående toalettstolar, vitt porslin. Duschblandare med termostat. Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin. Diskmaskin.

EL

Enskild mätning per lägenhet av hushållsel, gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, uttag för TV/data/telefoni, batteridrivna brandvarnare. Mätare är placerade på vinden.

KORTFATTAD BESKRIVNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN**ENTRÉPLAN**

GOLV: Klinker
 SOCKEL: Klinker
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Postfack Namntavla
 Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

GOLV: Klinker
 SOCKEL: Klinker
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Tidningshållare.

LÄGENHETSFÖRRÅD I VINDSPLAN

GOLV: Spånskiva
 VÄGG: Trådnät
 ÖVRIGT: Gallergrindar förberett för
 hänglås

BARNVAGNAR/RULLSTOLAR

GOLV: Plastmatta
 VÄGG: Målad
 TAK: Målat
 ÖVRIGT: Uttag för laddning av
 elrullstol

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Bostadsytor

KAPPRUM/HALL

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Ekklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målat

VARDAGSRUM/ SOVRUM

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Ekklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Se ritning/bofaktablad

KÖK

GOLV: Ekparkett
SOCKEL: Ekklaserad furu
VÄGG: Målad
TAK: Målat
ÖVRIGT: Skåpsnickerier enligt
bofaktablad, hel diskbänk.
Komb kyl/frys. Spis med glaskeramikhäll. Mikro i
överskåp.

BADRUM

GOLV: Klinker
VÄGG: Kakel
TAK: Målat
ÖVRIGT: Kommod, ettgreppsblandare,
duschanordning och
duschdraperistång,
spegel med belysning,
Kombimaskin
handdukskrokar

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	96 650 000
Inkrämsöverlåtelseavtal inklusive mark	22 883 000
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	20 117 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	139 750 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	51 000 000
Varav mark utgör	11 000 000

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

2017112001589

D. FINANSIERINGSPLAN

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

LÅN ^{1,2}	BELOPP	BINDNINGSTID ²	RÄNTESATS	AMORTERING ²	RÄNTEKOSTNAD	KAPITALKOSTNAD
Lån 1	7 581 667	5 år	3,20%	0	242 613	242 613
Lån 2	7 581 667	4 år	2,70%	0	204 705	204 705
Lån 3	7 581 666	3 mån	2,00%	188 784	151 633	340 417
SUMMA	22 745 000	(Snittränta	2,63%)	188 784	598 952	787 735
Insatser	117 005 000					
Investeringsmoms	0					
SUMMA INSATSER, LÅN MM	139 750 000					

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

SUMMA RÄNTEKOSTNAD ÅR I ENLIGT OVAN	598 952
FONDERINGAR, DRIFTKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	120 960
Driftkostnader ⁴ (se specifikation)	678 000
Operativt resultat/utrymme för amortering	172 456
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	0
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	971 416
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	1 570 368

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 132 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

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

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

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

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 11". Entreprenadkostnad 96 650 000 kr/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2017112001591

FÖRENINGEN		<u>SUMMA</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	165 000	
Fastighetsel	37 000	
Kallvatten/Avlopp	25 000	
Hushållsavfall	25 000	
Trädgårdsskötsel	12 000	
Trappstädning	30 000	
Vinterunderhåll	14 000	
Kabel-TV/Internet	140 000	
Teknisk skötsel	25 000	
Serviceavtal Hiss	10 000	
Serviceavtal Jour	12 000	
Fastighetsförsäkring	69 000	
Övriga fastighetskostnader	12 000	
Styrelsearvoden	30 000	
Revisionsarvoden	12 000	
Förvaltningsarvode	50 000	
Övrig administration	10 000	
	678 000	678 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
	0	0
	SUMMA KOSTNADER	678 000

- ⁴ Kostnader för hushållsel och varmvatten samt kostnader för kabel-tv/internet/telefon utöver grundutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster samt ev. hyra av p-plats.
Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 350-450 kr/mån. Uppvärmning vatten c:a 200 kr/mån.
Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

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

Årsavgifter		1 522 368 kr
Markparkering	10 platser * 400 hyra/månad	48 000 kr
SUMMA INTÄKTER		1 570 368 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER

54

2017112001592

	ROK	YTA M2	ANDELSTAL	INSATS	ÅRSAVGIFT	PER MÅNAD
11-0901	1	32	1,8519	1 840 000	28 192	2 349
11-0902	1	32	1,8519	1 865 000	28 192	2 349
11-0903	1	32	1,8519	1 890 000	28 192	2 349
11-0904	1	32	1,8519	1 950 000	28 192	2 349
11-0905	1	32	1,8519	2 000 000	28 192	2 349
11-0906	1	32	1,8519	1 940 000	28 192	2 349
11-0907	1	32	1,8519	1 920 000	28 192	2 349
11-0908	1	32	1,8519	1 910 000	28 192	2 349
11-0909	1	32	1,8519	1 900 000	28 192	2 349
11-0910	1	32	1,8519	1 890 000	28 192	2 349
11-1001	1	32	1,8519	2 130 000	28 192	2 349
11-1002	1	32	1,8519	2 100 000	28 192	2 349
11-1003	1	32	1,8519	2 090 000	28 192	2 349
11-1004	1	32	1,8519	2 080 000	28 192	2 349
11-1005	1	32	1,8519	2 060 000	28 192	2 349
11-1006	1	32	1,8519	2 110 000	28 192	2 349
11-1007	1	32	1,8519	2 140 000	28 192	2 349
11-1008	1	32	1,8519	2 150 000	28 192	2 349
11-1009	1	32	1,8519	2 160 000	28 192	2 349
11-1010	1	32	1,8519	2 170 000	28 192	2 349
11-1011	1	32	1,8519	2 180 000	28 192	2 349
11-1101	1	32	1,8519	2 180 000	28 192	2 349
11-1102	1	32	1,8519	2 170 000	28 192	2 349
11-1103	1	32	1,8519	2 180 000	28 192	2 349
11-1104	1	32	1,8519	2 190 000	28 192	2 349
11-1105	1	32	1,8519	2 200 000	28 192	2 349
11-1106	1	32	1,8519	2 230 000	28 192	2 349
11-1107	1	32	1,8519	2 230 000	28 192	2 349
11-1108	1	32	1,8519	2 200 000	28 192	2 349
11-1109	1	32	1,8519	2 190 000	28 192	2 349
11-1110	1	32	1,8519	2 180 000	28 192	2 349
11-1111	1	32	1,8519	2 160 000	28 192	2 349
11-1201	1	32	1,8519	2 230 000	28 192	2 349
11-1202	1	32	1,8519	2 220 000	28 192	2 349
11-1203	1	32	1,8519	2 230 000	28 192	2 349
11-1204	1	32	1,8519	2 240 000	28 192	2 349
11-1205	1	32	1,8519	2 250 000	28 192	2 349
11-1206	1	32	1,8519	2 280 000	28 192	2 349
11-1207	1	32	1,8519	2 280 000	28 192	2 349
11-1208	1	32	1,8519	2 250 000	28 192	2 349
11-1209	1	32	1,8519	2 240 000	28 192	2 349
11-1210	1	32	1,8519	2 230 000	28 192	2 349
11-1211	1	32	1,8519	2 210 000	28 192	2 349
11-1301	1	32	1,8519	2 330 000	28 192	2 349
11-1302	1	32	1,8519	2 320 000	28 192	2 349
11-1303	1	32	1,8519	2 330 000	28 192	2 349
11-1304	1	32	1,8519	2 340 000	28 192	2 349
11-1305	1	32	1,8519	2 350 000	28 192	2 349
11-1306	1	32	1,8519	2 380 000	28 192	2 349
11-1307	1	32	1,8519	2 380 000	28 192	2 349
11-1308	1	32	1,8519	2 350 000	28 192	2 349
11-1309	1	32	1,8519	2 340 000	28 192	2 349
11-1310	1	32	1,8519	2 330 000	28 192	2 349
11-1311	1	32	1,8519	2 310 000	28 192	2 349
Differens			-0,0026			
SUMMA	54	1 728	100,0000	117 005 000	1 522 368	

Lägenhetsstor är avrundade till närmaste hel m²

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande plan där den årliga avsättningen baseras på 70 kr * 1 728 /m² BOA
 Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,5%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	120 960	120 960
2	3,7840%	121 565	242 525
3	3,8029%	122 173	364 697
4	3,8219%	122 783	487 481
5	3,8411%	123 397	610 878
6	3,8603%	124 014	734 893
7	3,8796%	124 634	859 527
8	3,8990%	125 258	984 785
9	3,9185%	125 884	1 110 669
10	3,9380%	126 513	1 237 182
11	3,9577%	127 146	1 364 328
12	3,9775%	127 782	1 492 110
13	3,9974%	128 421	1 620 530
14	4,0174%	129 063	1 749 593
15	4,0375%	129 708	1 879 301
16	4,0577%	130 357	2 009 657
17	4,0780%	131 008	2 140 666
18	4,0984%	131 663	2 272 329
19	4,1188%	132 322	2 404 651
20	4,1394%	132 983	2 537 634
21	4,1601%	133 648	2 671 282
22	4,1809%	134 316	2 805 598
23	4,2018%	134 988	2 940 586
24	4,2229%	135 663	3 076 249
25	4,2440%	136 341	3 212 591
SUMMA	100,00%	3 212 591	

2017112001593

BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN

LOFTE

Org.Nr 769632-5740

Antagna parametrar:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033
Kapitalkostnader												
Ränta lån (snitt)	1 522 368	1 552 815	1 583 872	1 613 549	1 647 860	1 680 817	1 714 434	1 748 722	1 783 697	1 819 371	1 855 758	2 048 907
Ränta på kassa	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
Driftkostnadsrevidering	0	512	829	1 203	1 431	1 718	2 066	2 340	2 678	3 081	3 418	5 637
Avgiftsförhöjning kostnader	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 670 368	1 601 327	1 632 701	1 664 752	1 697 291	1 730 535	1 764 499	1 799 063	1 834 375	1 870 452	1 907 176	2 102 344
Utbetalning												
Räntekostnad	598 952	593 980	589 009	605 359	659 696	654 012	702 400	696 264	690 129	736 608	730 001	796 530
Tonårträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift	678 000	691 500	705 391	719 499	733 889	748 507	763 538	778 809	794 385	810 273	826 478	912 499
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784	188 784
Summa utbetalningar	1 465 735	1 474 324	1 483 184	1 573 642	1 582 368	1 591 383	1 634 721	1 663 837	1 673 297	1 735 664	1 745 262	1 993 182
KASSA ACKUMULERAD	204 633	331 636	481 153	572 263	687 185	826 338	936 116	1 071 322	1 232 399	1 367 187	1 529 100	2 363 929
KASSA/ÅR	204 633	127 003	149 517	91 110	114 922	139 152	109 778	135 206	161 078	134 787	161 914	109 162
Lån	22 745 000	22 536 217	22 367 433	22 178 650	21 989 866	21 801 083	21 612 299	21 423 516	21 234 732	21 045 949	20 857 165	19 913 248
Avgifter per m2	881	899	917	935	954	973	992	1 012	1 032	1 053	1 074	1 186
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o' lgh (i snitt)	0	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	62
Avskrivning *												
Årets resultat efter avskrivning	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417	805 417
Årets resultat efter avskrivning	-632 060	-489 630	-467 116	-525 323	-501 711	-477 481	-506 855	-481 427	-455 555	-481 846	-454 720	-507 471
Årets reservering till yttre fond	-120 060	-121 565	-122 173	-122 783	-123 397	-124 014	-124 634	-125 258	-125 884	-126 513	-127 146	-130 357
Yttre fond (ackumulerat)	120 060	242 525	364 697	487 481	610 878	754 893	859 527	984 785	1 110 669	1 237 182	1 364 328	2 009 657
Balanserat resultat (ackumulerat)	-672 060	-1 244 355	-1 833 444	-2 481 751	-3 106 859	-3 708 354	-4 339 844	-4 946 528	-5 527 068	-6 126 327	-6 718 193	-9 611 859

* (Avgifterna justeras tilligen enligt inkomstskattelag)

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

År	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2028	16 2033
Årsavgift vid:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	1 522 368 (881)	1 552 815 (899)	1 583 872 (917)	1 615 549 (935)	1 647 860 (954)	1 680 817 (973)	1 855 758 (1 074)	2 048 907 (1 186)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 749 818 (1 013)	1 778 378 (1 029)	1 807 546 (1 046)	1 837 336 (1 063)	1 867 759 (1 081)	1 898 828 (1 099)	2 064 330 (1 195)	2 248 039 (1 301)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 977 268 (1 144)	2 003 940 (1 160)	2 031 220 (1 175)	2 059 122 (1 192)	2 087 657 (1 208)	2 116 839 (1 225)	2 272 901 (1 315)	2 447 172 (1 416)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 294 918 (749)	1 327 253 (768)	1 360 197 (787)	1 393 763 (807)	1 427 961 (826)	1 462 806 (847)	1 647 186 (953)	1 849 774 (1 070)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 529 148 (885)	1 559 731 (903)	1 590 926 (921)	1 622 744 (939)	1 655 199 (958)	1 688 303 (977)	1 864 023 (1 079)	2 058 032 (1 191)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	1 535 928 (889)	1 573 562 (911)	1 612 156 (933)	1 651 736 (956)	1 692 328 (979)	1 733 958 (1 003)	1 958 679 (1 133)	2 213 836 (1 281)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	1 542 708 (893)	1 587 529 (919)	1 633 805 (945)	1 681 588 (973)	1 730 930 (1 002)	1 781 888 (1 031)	2 062 994 (1 194)	2 394 079 (1 385)

Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1

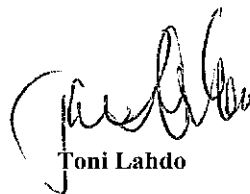
Anskaffningskostnad	80 874 kr
Insats	67 711 kr
Lån	13 163 kr
Årsavgifter	881 kr
Drift	392 kr
Belåningsgrad	16 %
Avsättning underhållsfond och avskrivning	536 kr
Kassaflöde	118 kr
Enskilda driftskostnader c.a	225 kr

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

2017-11-08



Bo Jacobsson



Toni Lahdo



Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Loftet med org.nr 769632-5740, 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 54 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.

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

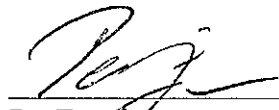
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2017-11-17



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning

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