

201410224156

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lampfabriken

769623-0593

Sundbyberg kommun

Registrerad av Bolagsverket 2014-10-23

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	8
8.	Nyckeltal	10
9.	Ekonomisk prognos	11
10.	Känslighetsanalys	12
11.	Särskilda förhållanden	13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lampfabriken /769623-0593/ som registrerats hos Bolagsverket 2011-09-28 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Netsår 3 Fastighets AB (tidigare NAPF Råstenfast 3 AB) /556660-5449/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Sundbyberg Råsten 3. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras. På fastigheten har föreningen renoverat befintlig byggnad och iordningställt 71 bostadslägenheter, 15 lokaler, 5 enskilda garageplatser samt ett garage om 19 platser vilka samtliga upplåts med bostadsrätt.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap Inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Vissa av lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska anges i upplåtelseavtalet.

Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätt medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet.

På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under oktober/november månad 2014. Inflyttning beräknas ske från och med februari månad 2015.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sundbyberg Råsten 3
Adress:	Prästgårdsgatan 9 och Rosengatan 8
Fastighetens areal:	2 492 kvm
Bostadsarea:	4 271 kvm
Lokalarea:	1 969 kvm
Garagearea:	978 kvm
Antal bostadslägenheter:	71
Antal lokaler:	15
Garage:	1 stort garage om ca 867 kvm om 19 parkeringsplatser. 4 st avgränsade garage med infart från det stora garaget. 1 st garage med egen infart från gatan.
Byggnadsår:	1912, om- och tillbyggt i omgångar. Renoverat 2013-2015
Husets utformning:	Flerfamiljshus om fem våningar

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet belastas av nedan servitut:

- 1) Tunnelbana, officielservitut: last.
- 2) Tunnelbana, officielservitut: last.
- 3) Källare, officielservitut: förmån.

Vidare kan föreningens fastighet komma att belastas av servitut avseende undercentral för fjärrvärme till förmån för intilliggande fastighet Sundbyberg Råsten 6.

Föreningens fastighet ingår gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Råsten GA:2 med ändamål parkering med belysning. Gemensamhetsanläggningen omfattar 39 st parkeringsplatser varav Sundbyberg Råsten 3 disponerar 35 st och Sundbyberg Råsten 6 4 st. Ändamålet för Sundbyberg Råsten GA:2 kan komma att ändras till garage.

Föreningens fastighet kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med ändamål sopsugsanläggning. Andelstal för deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen kommer att åsättas efter det antal lägenheter och lokaler som deltagande fastigheter ingår med förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund.

Byggnader:

Grundläggning:	Källargrund
Stomme:	Trä/tegel/betong/lättbetong/stål
Fasad:	Tegel samt putsat tegel/plåt/träpanel
Bjälklag:	Betong/stål
Takbjälklag:	Lättbetongkassetter/betongstålbalkar
Yttertak:	Falsad plåt/tegel
Balkonger:	Smide/trall
Fönster:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Plåt/aluminium
Trapphus/korridor:	Målade väggar, stengolv alternativt konststen av typ terrazzo.

Gemensamma anordningar:

Sopsugsanläggning samt rum för grovsopor

Cykelrum/barnvagnsrum

Gemensam tvättstuga

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluftsventilation

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Kök: Kök med, kyl/frys, ugn, spiskåpa och spishäll.

Badrum: WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och grängade tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och grängade tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden har genomgått en omfattande renovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	304 465 000 kr
---	----------------

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	304 465 000 kr
--	-----------------------

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	77 000 000 kr
Insatser	204 718 500 kr
Upplåtelseavgifter	22 746 500 kr

Summa finansiering	304 465 000 kr
---------------------------	-----------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

För lån 1 har föreningen tecknat en ränte-swap om 70 000 000 kr i Swedbank som löper fram till och med 2020-06-30 med en fast ränta om ca 2,43 %. Baserat på den räntemarginal Swedbank offererat om ca 0,84 %, hamnar föreningens ränta på ca 3,30 % under swapens löptid. Lån 2 om 7 000 000 kr beräknas löpa med ränta med bindningstid om fem år. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1 (Swap)	70 000 000	2020-06-30	3,30%	2 310 000 kr
Lån 2	7 000 000	5 år	2,60%	182 000 kr
Summa	77 000 000			2 492 000 kr

Amortering, år 1	53 900 kr
Räntekostnad, år 1	2 492 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad 2 545 900 kr

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 avskrivning:	185 183 500 kr
Avskrivningsbelopp:	1 851 835 kr

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 har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme	974 000 kr
Fastighetsel	224 000 kr
Vatten och avlopp	145 000 kr
Sophämtning	105 000 kr
Snöröjning	50 000 kr
Ekonomisk förvaltning	87 000 kr
Fastighetsskötsel	54 000 kr
Försäkringspremier	100 000 kr
Trappstädning	84 000 kr
Revision	20 000 kr
Arvode styrelse	45 000 kr
Löpande underhåll/administrationsavgifter	45 000 kr
TV/bredband/tele	70 000 kr
Hisservice	15 000 kr
Övrigt	100 520 kr
GA	105 000 kr
Summa driftskostnader	2 223 520 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, m h a Skatteverkets e-tjänst	
- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:	147 000 000 kr
varav mark bostäder	36 000 000 kr
varav byggnad bostäder	73 000 000 kr
varav mark lokal	6 000 000 kr
varav byggnad lokal	32 000 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Fastighetsskatt lokaler	330 000 kr
Fastighetsskatt garage	50 000 kr

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **380 000 kr**

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1 **235 253 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **5 384 673 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	3 034 826 kr
Årsavgift lokaler	1 330 647 kr
Årsavgift garage	366 200 kr
Årsavgift fastighetsskatt (lokaler + garage) ¹	380 000 kr
Hysesintäkter p-platser ingående i GA ²	273 000 kr

1) Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

2) Avser hyresintäkter från 35 st p-platser i Sundbyberg Råsten GA:2.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **5 384 673 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

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

Lghnr	Antal rum	Våning	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift fastighets-skatt ¹
BOSTÄDER									
1101	6	1	163	2,19%	4 810 500	534 500	5 345 000	103 628	
1102	3	1	81	1,16%	2 785 500	309 500	3 095 000	55 118	
1103	2	1	46	0,73%	1 687 500	187 500	1 875 000	34 413	
1104	2	1	46	0,73%	1 687 500	187 500	1 875 000	34 413	
1105	2	1	46	0,73%	1 687 500	187 500	1 875 000	34 413	
1106	2	1	48	0,76%	1 732 500	192 500	1 925 000	36 188	
1107	2	1	48	0,76%	1 732 500	192 500	1 925 000	36 188	
1108	2	1	65	0,96%	2 475 000	275 000	2 750 000	45 653	
1109	2	1	53	0,81%	2 025 000	225 000	2 250 000	38 554	
1110	3	1	68	0,99%	2 425 500	269 500	2 695 000	46 836	
1111	2	1	40	0,63%	1 615 500	179 500	1 795 000	29 680	
1112	2	1	44	0,70%	1 705 500	189 500	1 895 000	33 230	
1113	3	1	54	0,83%	2 205 000	245 000	2 450 000	39 146	
1114	2	1	43	0,68%	1 642 500	182 500	1 825 000	32 047	
1115	2	1	42	0,68%	1 642 500	182 500	1 825 000	32 047	
1116	4	1	121	1,66%	4 225 500	469 500	4 695 000	78 782	
1117	4	1	108	1,53%	3 712 500	412 500	4 125 000	72 274	
1118	2	1	39	0,64%	1 525 500	169 500	1 695 000	30 272	
1119	2	1	44	0,70%	1 642 500	182 500	1 825 000	33 230	
1120	2	1	49	0,76%	1 732 500	192 500	1 925 000	36 188	
1121	2	1	37	0,61%	1 615 500	179 500	1 795 000	29 089	
1122	3	1	84	1,21%	2 902 500	322 500	3 225 000	57 485	
1123	2	1	34	0,58%	1 525 500	169 500	1 695 000	27 314	
1124	2	1	34	0,56%	1 480 500	164 500	1 645 000	26 722	
1201	6	2	163	2,19%	4 945 500	549 500	5 495 000	103 628	
1202	3	2	81	1,16%	2 857 500	317 500	3 175 000	55 118	
1203	2	2	46	0,73%	1 732 500	192 500	1 925 000	34 413	
1204	2	2	46	0,73%	1 732 500	192 500	1 925 000	34 413	
1205	2	2	46	0,73%	1 732 500	192 500	1 925 000	34 413	
1206	2	2	49	0,76%	1 777 500	197 500	1 975 000	36 188	
1207	3	2	69	1,01%	2 470 500	274 500	2 745 000	48 019	
1208	3	2	97	1,36%	3 325 500	369 500	3 695 000	64 584	
1209	2	2	55	0,81%	2 065 500	229 500	2 295 000	38 554	
1210	3	2	69	0,99%	2 470 500	274 500	2 745 000	46 836	
1211	2	2	40	0,63%	1 642 500	182 500	1 825 000	29 680	
1212	2	2	45	0,71%	1 795 500	199 500	1 995 000	33 821	
1213	3	2	58	0,88%	2 245 500	249 500	2 495 000	41 512	
1214	2	2	46	0,71%	1 687 500	187 500	1 875 000	33 821	
1215	2	2	45	0,71%	1 687 500	187 500	1 875 000	33 821	
1216	4	2	125	1,74%	4 495 500	499 500	4 995 000	82 331	
1217	4	2	104	1,45%	3 685 500	409 500	4 095 000	68 725	
1218	2	2	39	0,64%	1 552 500	172 500	1 725 000	30 272	
1219	2	2	43	0,70%	1 642 500	182 500	1 825 000	33 230	
1220	2	2	46	0,74%	1 750 500	194 500	1 945 000	34 995	
1221	2	2	38	0,63%	1 552 500	172 500	1 725 000	29 680	
1222	3	2	85	1,21%	2 965 500	329 500	3 295 000	57 485	
1223	2	2	34	0,58%	1 552 500	172 500	1 725 000	27 314	
1224	2	2	33	0,58%	1 525 500	169 500	1 695 000	27 262	

Lghnr	Antal rum	Våning	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift fastighets-skatt ¹
1301	2	3	67	0,99%	2 835 000	315 000	3 150 000	46 836	
1302	2	3	55	0,84%	2 475 000	275 000	2 750 000	39 737	
1303	2	3	54	0,83%	2 425 500	269 500	2 695 000	39 146	
1304	2	3	54	0,83%	2 425 500	269 500	2 695 000	39 146	
1305	2	3	55	0,84%	2 515 500	279 500	2 795 000	39 737	
1306	3	3	82	1,19%	3 442 500	382 500	3 825 000	56 285	
1307	2	3	54	0,81%	2 245 500	249 500	2 495 000	38 554	
1308	3	3	67	0,99%	2 835 000	315 000	3 150 000	46 836	
1309	2	3	39	0,63%	1 705 500	189 500	1 895 000	29 680	
1310	2	3	44	0,70%	1 935 000	215 000	2 150 000	33 230	
1311	4	3	140	1,92%	5 805 000	645 000	6 450 000	90 613	
1312	2	3	45	0,73%	1 975 500	219 500	2 195 000	34 413	
1313	2	3	38	0,64%	1 755 000	195 000	1 950 000	30 272	
1314	2	3	53	0,81%	2 155 500	239 500	2 395 000	38 554	
1315	2	3	41	0,68%	1 840 500	204 500	2 045 000	32 047	
1316	2	3	31	0,53%	1 485 000	165 000	1 650 000	24 948	
1317	2	3	34	0,55%	1 485 000	165 000	1 650 000	26 131	
1318	2	3	31	0,54%	1 435 500	159 500	1 595 000	25 539	
1319	6	3	135	1,82%	5 512 500	612 500	6 125 000	85 881	
1320	1	3	48	0,74%	1 885 500	209 500	2 095 000	35 004	
1321	2	3	55	0,84%	2 695 500	299 500	2 995 000	39 737	
1322	2	3	54	0,83%	2 655 000	295 000	2 950 000	39 146	
1323	2	3	56	0,85%	2 605 500	289 500	2 895 000	40 329	
Summa bostäder			4 271	64,14%	165 244 500	18 360 500	183 605 000	3 034 826	
LOKALER									
0001		-1	96	1,39%	2 065 500	229 500	2 295 000	65 767	16 089
0002		-1	67	0,99%	450 000	50 000	500 000	46 900	11 229
1001		0	90	1,28%	2 425 500	269 500	2 695 000	60 443	15 084
1002		0	54	0,83%	1 480 500	164 500	1 645 000	39 146	9 050
1003		0	56	0,85%	2 268 000	252 000	2 520 000	40 329	9 385
1004		0	54	0,83%	2 187 000	243 000	2 430 000	39 146	9 050
1005		0	47	0,74%	1 903 500	211 500	2 115 000	35 004	7 877
1006		0	52	0,80%	2 106 000	234 000	2 340 000	37 962	8 715
1007		0	71	1,06%	1 237 500	137 500	1 375 000	50 386	11 899
1008		0	56	0,86%	1 980 000	220 000	2 200 000	40 920	9 385
1009		0	56	0,85%	1 980 000	220 000	2 200 000	40 329	9 385
1010		0	107	1,53%	2 155 500	239 500	2 395 000	72 274	17 933
1011		0	550	8,14%	9 000 000	1 000 000	10 000 000	385 000	92 179
1012		0	149	2,02%	3 015 000	335 000	3 350 000	95 346	24 972
1013		0	464	5,95%	4 275 000	475 000	4 750 000	281 695	77 765
Summa lokal			1 969	28,12%	38 529 000	4 281 000	42 810 000	1 330 647	330 000
GARAGE									
Garage 1		-1	867	4,82%	180 000	20 000	200 000	228 000	44 348
P-plats 1		-1	19	0,63%	90 000	10 000	100 000	30 000	972
P-plats 2		-1	21	0,63%	90 000	10 000	100 000	30 000	1 074
P-plats 3		-1	23	0,63%	90 000	10 000	100 000	30 000	1 151
P-plats 4		-1	22	0,63%	90 000	10 000	100 000	30 000	1 125
Garage 2		1	26	0,38%	405 000	45 000	450 000	18 200	1 330
Summa garage			978	7,74%	945 000	105 000	1 050 000	366 200	50 000
Summa totalt			7 218	100,00%	204 718 500	22 746 500	227 465 000	4 731 673	380 000

1) På lokaler och garageplatser upplåtna med bostadsrätt tillkommer kostnad såsom årsavgift motsvarande fastighetsskatten som belöper på ifrågakvarnande lokaler/garageplatser. Årsavgift avseende fastighetsskatt är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett. Fördelningen av fastighetsskatten mellan kan komma att ändras om taxeringsbeslut visar på att fördelning ska ske på annan grund än area.

201410224165

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)

Anskaffningskostnad per kvm	42 184 kr
Belåning per kvm år 1	10 669 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	31 516 kr
Driftskostnader per kvm år 1	308 kr
Årsavgift per kvm (bostad) år 1	656 kr

9. EKONOMISK PROGNOIS

201410224166

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	4 731 673	4 778 230	4 827 048	4 878 095	4 929 798	5 080 945	5 855 787
Årsavgifter fastighetsskatt	380 000	387 600	395 352	403 259	411 324	419 551	463 218
Hysesintäkter	273 000	278 460	284 029	289 710	295 504	301 414	332 785
Summa inbetalningar	5 384 673	5 444 290	5 506 430	5 571 064	5 636 626	5 801 909	6 651 790
Utbetalningar							
Ränta ²	2 492 000	2 490 221	2 488 290	2 486 156	2 483 767	2 579 125	3 045 042
Amortering ³	53 900	58 520	64 680	72 380	80 080	88 550	146 300
Driftskostnader	2 223 520	2 267 990	2 313 350	2 359 617	2 406 810	2 454 946	2 710 458
Fastighetsskatt	380 000	387 600	395 352	403 259	411 324	419 551	463 218
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	5 149 420	5 204 332	5 261 672	5 321 412	5 381 981	5 542 171	6 365 018
Fond för yttre underhåll/kassa	235 253	239 958	244 757	249 652	254 645	259 738	286 772
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 4 %.							
3) I denna prognos amorteras lån 1 enligt en 50-årig serieplan.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	4 731 673	4 778 230	4 827 048	4 878 095	4 929 798	5 080 945	5 855 787
Årsavgifter fastighetsskatt	380 000	387 600	395 352	403 259	411 324	419 551	463 218
Hysesintäkter	273 000	278 460	284 029	289 710	295 504	301 414	332 785
Summa intäkter	5 384 673	5 444 290	5 506 430	5 571 064	5 636 626	5 801 909	6 651 790
Kostnader							
Ränta	2 492 000	2 490 221	2 488 290	2 486 156	2 483 767	2 579 125	3 045 042
Avskrivningar	1 851 835	1 851 835	1 851 835	1 851 835	1 851 835	1 851 835	1 851 835
Driftskostnader	2 223 520	2 267 990	2 313 350	2 359 617	2 406 810	2 454 946	2 710 458
Fastighetsskatt	380 000	387 600	395 352	403 259	411 324	419 551	463 218
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	6 947 355	6 997 647	7 048 827	7 100 867	7 153 736	7 305 456	8 070 553
Beräknat resultat⁴	-1 562 682	-1 553 357	-1 542 398	-1 529 803	-1 517 110	-1 503 547	-1 418 763
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	5 111 673	5 165 830	5 222 400	5 281 355	5 341 122	5 500 495	6 319 005
Årsavgifter, kr/kvm	708	716	724	732	740	762	876
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	6 674 355	6 719 187	6 764 798	6 811 157	6 858 232	7 004 042	7 737 768
Årsavgifter, kr/kvm	925	931	937	944	950	970	1 072

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,36%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	7 218	7 218	7 218	7 218	7 218	7 218	7 218

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	5 111 673	5 165 830	5 222 400	5 281 355	5 341 122	5 500 495	6 319 005
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	708	716	724	732	740	762	876
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	5 881 673	5 937 574	5 996 039	6 057 086	6 119 196	6 281 581	7 123 963
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	815	823	831	839	848	870	987
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	5 881 673	5 960 948	6 043 875	6 130 454	6 219 152	6 408 813	7 400 787
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	815	826	837	849	862	888	1 025

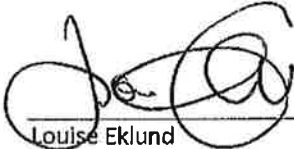
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och i förekommande fall 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 kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Årsavgift avseende fastighetsskatt tas ut för lokaler och garage efter vad som belöper på ifrågavarande lokaler och garageplatser. På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25 %).
2. Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätt medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet.
3. 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 fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm 2014-10-16

Bostadsrättsföreningen Lampfabriken


Louise Eklund


Olle Lundquist


Emeli Ljunghusen

Intyg


Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lampfabriken, org. nr 769623-0593, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2014-10-17



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
 Registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdatabaser
 Aktieöverlåtelseavtal
 Totalentreprenadkontrakt
 Bygglov och bygglovshandlingar inkl. plan- och fasadritningar
 Bankoffert avseende finansiering samt serieplan 50 år
 Beräkning taxeringsvärde
 Avtal om fastställande av slutlig kostnad
 Avtal avseende hantering av osålda lägenheter och årsavgifter
 Offerter förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård
 Driftskostnadsberäkning
 Redovisning anskaffningskostnad

Vi har dessutom haft en muntlig genomgång av projektet