

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lyftkranen 1*, Huddinge kommun, organisationsnummer 769622-3937 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

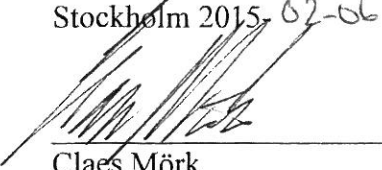
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinfo
Byggnadsbeskrivning och ritningar
Entreprenadkontrakt
Beräkning av taxeringsvärde
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Fastighetsöverlåtelseavtal, utkast
Skuldebrev, utkast
Köpebrev
Uppskattning värmekostnad
Förhandsvärdering, Densia AB, 2014-08-01
Garantier och utfästelser
Bankoffert, Nordea

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2015, 02-06


Claes Mörk
Jur.kand.


Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen 1

769622-3937

Huddinge kommun

Int. PB ~~1/5~~

Innehållsförteckning

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Int. PB 

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen 1, 769622-3937, som registrerats hos Bolagsverket 2010-11-24 och vars nuvarande styrelse och stadgar fastställdes på stämma 2014-11-28, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Huddinge Lyftkranen 1 (Fastigheten) för upplåtelse av lokaler med bostadsrätt. Föreningens förvärv av Fastigheten sker i två led. Först förvärvas samtliga aktier i Stockholm Lyftkranen 1 AB, org 556985-7849, som äger fastigheten. Därefter kommer föreningen förvärva fastigheten från Stockholm Lyftkranen 1 AB för skattemässigt värde. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättsinnehavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska uppges 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 bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrätts 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 enighet men 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. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Tillträde beräknas ske från och med september månad 2015 och bostadsrätterna kommer att upplåtas senast två månader dessförinnan.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lyftkranen 1
Adress:	Lyftkransvägen 5, 14250 Huddinge
Fastighetens areal:	5 881 kvm
Lokalarea:	5 347 kvm
Antal bostadsrättslokaler:	24
Byggnadsår:	2015
Husets utformning:	Industrihus i två plan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningen belastas av nedan servitut:

- 1) Accessväg till fastigheten Lyftkranen 8

Byggnad

Grund:	Armerad betongplatta med golvvärme
Stomme:	Stål
Fasad:	Sandwich element av Isothermblock
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Takpapp typ B
Innertak:	Takplåt interiörvit
Fönster:	Aluminium, tre-glas
Garageportar:	Vikportar 4x4,5 meter ink 4 rader glas typ Reco
Dörrar:	Ståldörrar
Trappor:	Stål

Gemensamma anordningar

Oljeavskiljare

Undercentral för fastighetens anslutningar

Installationer

Vatten / avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation. Varje

bostadsrättsinnehavare ansvarar för att ventilationen är dimensionerad efter sin verksamhet

TV / tele / bredband

Fastigheten är förberedd för att anslutas till fibernät

Lokalbeskrivning

Entréplan:

Dammbundet betonggolv med vattenburen golvvärme, trappa till plan 1, väggar av klädda sandwichelement, grundbelysning i tak. Uppstick för V/A, förberett för WC/dusch – respektive lokalköpare utformar sina egna faciliteter. El central.

Plan 1:

Träbjälklag, spånggolv, grundbelysning i tak

Underhållsbehov

Minimala underhållsbehov föreligger

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Slutgiltig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad	65 325 000 kr
inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	65 325 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	28 000 000
Insatser	37 325 000
Summa finansiering	65 325 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningen ämnar teckna ett femårigt lån om 28 000 000 i Nordea med en fast ränta om 3%. Föreningens kostnad kommer dock att beräknas på en ränta av 3,15% vilket ger ett årligt överskjutande likviditetsutrymme på 42 000 kronor.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Nordea	28 000 000	5 år	3,15%	882 000 kr
Summa beräknad kapitalkostnad				882 000 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 föra redovisningsmässiga avskrivningar enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 56 503 500 kronor

Avskrivningsbelopp: 565 035 kronor

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsgemensam el	40 000 kr
Vatten	20 000 kr
Försäkring	40 000 kr
Löpande underhåll	50 000 kr
Fastighetsskötsel	50 000 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Övriga kostnader, snöröjning etc.	90 000 kr
Summa driftskostnader	330 000 kr

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- El
- Värme (baserat på Södertörns bas abonnemang uppskattas kostnaden till 583 kr/lokal/mån)
- TV /fiber
- Försäkring
- Sophantering

Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har, med hänvisning av Skatteverkets e-tjänst beräknats till:	23 707 000 kr
Varav byggnad	17 091 000 kr
Varav mark	6 616 000 kr

Statlig fastighetsskatt utgår med 0,5% av taxeringsvärdet för industrihus.

Summa fastighetsskatt	118 500 kr
------------------------------	-------------------

Likviditetsreserv	42 000 kr
--------------------------	------------------

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Då byggnaden är nybyggd beräknas det föreligga ett minimalt underhållsbehov under år 1-10. Trots detta är det beslutat att ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde skall avsättas till fond för yttre underhåll.

Summa fondavsättning, år 1	71 000 kr
-----------------------------------	------------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	1 443 500 kr
----------------------------------	---------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostadsrättslokaler ¹	1 443 500 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 443 500 kr

¹ Årsavgift är inklusive fastighetsskatt men är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett

7. LOKALFÖRTECKNING

Brf nr	Yta	Insats	Kr/kvm	Del i förening	Årlig avgift	Årlig avgift per månad	Avgift / kvm / år
1	229	1 645 000	7 183	4,28%	61 811	5 151	270
2	230	1 575 000	6 848	4,30%	62 081	5 173	270
3	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
4	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
5	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
6	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
7	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
8	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
9	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
10	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
11	224	1 545 000	6 897	4,19%	60 461	5 038	270
12	221	1 545 000	6 991	4,13%	59 651	4 971	270
13	226	1 545 000	6 836	4,23%	61 001	5 083	270
14	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
15	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
16	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
17	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
18	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
19	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
20	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
21	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
22	220	1 545 000	7 023	4,11%	59 381	4 948	270
23	216	1 530 000	7 083	4,04%	58 302	4 858	270
24	229	1 645 000	7 183	4,28%	61 811	5 151	270
5347		37 295 000		100,00%	1 443 237		

8. NYCKELTAL

Belåning per kvm	5 232 kr
Föreningens driftskostnader per kvm år 1	63 kr
Årsavgift per kvm år 1	270 kr
Insats per kvm	ca 6 974 kr

EKONOMISK PROGNOSES

Här redovisas en ekonomisk prognos för år 1 - 11. Prognosen visar hur avgiften förändras vid en årlig inflation på 2% och oförändrad ränta och amortering på föreningens lån.

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000	882 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	118 273	120 639	123 051	125 512	128 023	130 583	133 195	135 859	138 576	141 347	144 174
Fastighetsgemensam EL	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Vatten	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Försäkring	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Fastighetsskötsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Ekonomisk förvaltning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Övriga kostnader, snöröjning etc	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709
Summa	1 330 273	1 339 239	1 348 383	1 357 711	1 367 225	1 376 930	1 386 828	1 396 925	1 407 223	1 417 728	1 428 442
Avsättning yttre fond											
Avsättning yttrefond (0,3% av taxeringsvärdet)	70 964	72 383	73 831	75 307	76 814	78 350	79 917	81 515	83 145	84 808	86 505
Överlikviditet	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000
Summa	112 964	114 383	115 831	117 307	118 814	120 350	121 917	123 515	125 145	126 808	128 505
Summa kostnader och avsättning yttre fond	1 443 237	1 453 622	1 464 214	1 475 018	1 486 039	1 497 280	1 508 745	1 520 440	1 532 369	1 544 536	1 556 947

Ant. PB

Årliga intäkter													
Årsavgifter	1 443 237	1 453 622	1 464 214	1 475 018	1 486 039	1 497 280	1 508 745	1 520 440	1 532 369	1 544 536	1 556 947		
Summa	1 443 237	1 453 622	1 464 214	1 475 018	1 486 039	1 497 280	1 508 745	1 520 440	1 532 369	1 544 536	1 556 947		
Per kvm	270	272	274	276	278	280	282	284	286	289	291		

Föreningens likviditet

Ingående likviditet	100 000	212 964	327 347	443 178	560 485	679 299	799 649	921 566	1 045 081	1 170 226	1 297 035		
Överskott	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000		
Avsättning yttrefond (0,3% av taxeringsvärdet)	70 964	72 383	73 831	75 307	76 814	78 350	79 917	81 515	83 145	84 808	86 505		
Summa	212 964	327 347	443 178	560 485	679 299	799 649	921 566	1 045 081	1 170 226	1 297 035	1 425 539		

Kommentarer:

Föreningen har ej kassaflödespåverkande avskrivningar om 565.035 kronor per år vilket resulterar i ett årligt balanserat underskott.

Föreningens 5-åriga lån om 28.000.000 hos Nordea skall omförhandlas / läggas om när det löper ut år 2020 vilket kan, men inte nödvändigtvis, påverka amorteringen och ränta.

Int. PB


10. KÄNSLIGHETSANALYS

Här redovisas en känslighetsanalys för årsavgiften år 1-11 vid olika ränte- och inflations scenarion.

Dagens inflationsnivå fast vid 2% samt:	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Nuvarande kapitalkostnad -1%	1 163 237	1 173 622	1 184 214	1 195 018	1 206 039	1 217 280	1 228 745	1 240 440	1 252 369	1 264 536	1 276 947
Nuvarande kapitalkostnad	1 443 237	1 453 622	1 464 214	1 475 018	1 486 039	1 497 280	1 508 745	1 520 440	1 532 369	1 544 536	1 556 947
Nuvarande kapitalkostnad +1%	1 723 237	1 733 622	1 744 214	1 755 018	1 766 039	1 777 280	1 788 745	1 800 440	1 812 369	1 824 536	1 836 947
Nuvarande kapitalkostnad +2%	2 003 237	2 013 622	2 024 214	2 035 018	2 046 039	2 057 280	2 068 745	2 080 440	2 092 369	2 104 536	2 116 947
Nuvarande kapitalkostnad fast samt:											
Inflation 0%	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237	1 443 237
Inflation 1%	1 443 237	1 448 429	1 453 674	1 458 970	1 464 320	1 469 723	1 475 181	1 480 692	1 486 259	1 491 882	1 497 561
Inflation 2% (nuvarande kalkyl)	1 443 237	1 453 622	1 464 214	1 475 018	1 486 039	1 497 280	1 508 745	1 520 440	1 532 369	1 544 536	1 556 947
Inflation 3%	1 443 237	1 458 814	1 474 859	1 491 384	1 508 406	1 525 938	1 543 996	1 562 596	1 581 754	1 601 487	1 621 811

Notering:

Föreningens nuvarande kapitalkostnad: 3,15%

Ant. PB

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömmande 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 styrelsen bestämt, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lokalens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. På årsavgiften för bostadsrättslokal 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 ifrågakarande 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 ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Då byggnaden är nybyggd beräknas inget yttre underhåll krävas under år 1-11 vilket resulterar i att föreningens likviditet byggs upp.
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 med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm 2015-03-31

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen 1



Ken Bertling, ordf



Katarina Garhammar



Pier Bergsten