

763739/17

Registrerades av Bolagsverket 2017-12-28

**EKONOMISK PLAN FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**LYCKA**

Kf  
AB

MRCK

2017122208251

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lycka, 769631-6467, registrerades 2016-02-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas äga rum från januari 2018 för 12 bostadslägenheter och från april 2018 för 6 bostadslägenheter, inflyttning kommer att ske etappvis.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fordsö AB, 559081-6574, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Vaksala Lunda 30:51. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer att likvideras. På fastigheten kommer föreningen att uppföra 18 bostadslägenheter vilka kommer att upplåtas med bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen garanterar att ingen förskottsbetalning av köpeskilling, varken insats eller upplåtelseavgift, för blivande bostadsrättshavare/köpare kommer att tas ut förrän på tillträdesdagen.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vaksala Lunda 30:51

Adress: Skogstorpsvägen 12-46

Kommun: Uppsala

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 5 228 kvm

Byggnad/byggnader: Föreningens byggnadskroppar, innehållande 18 bostadslägenheter, har en ändamålsenlig placering där samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

OVK: Utförs före inflyttning

Energideklaration: Finns framtagna

Radon: Kommer att utföras

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

#### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vägar inom området Lindbacken. Föreningens inträde i gemensamhetsanläggning kommer att ske så snart kvartersgatan är färdigställd och överlämnad till Lindbackens vägsamfällighet vilket beräknas att ske 2018. Inträdet i samfälligheten kommer inte att medföra en avgift, men efter inträdet erhåller föreningen ett andelstal i samfälligheten och får därefter betala sin andel av kostnader för kvartersgatans skötsel. Fastigheten belastas inte av servitut.

### 3 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

### 4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten kommer att bli taxerade som småhusenheter, tre eller fler bostadsbyggnader, typkod 222.

Beräknat taxeringsvärde för 2018:

|         |              |
|---------|--------------|
| Mark    | 9 630 000:-  |
| Byggnad | 32 310 000:- |

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>41 940 000:-</b> |
|-----------------------|---------------------|

### 5 SLUTLIGA FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad och föreningsbildningskostnad.

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Köpeskilling fastighet och aktier | 36 356 250:- |
| Entreprenad                       | 67 860 000:- |
| Lagfart                           | 131 250:-    |
| Pantbrev                          | 700 000:-    |
| Övriga kostnader                  | 2 852 500:-  |

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| <b>Summa anskaffningskostnad</b> | <b>107 900 000:-</b> |
|----------------------------------|----------------------|

**7.4 Fondavsättningar**

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 41 940 000

**41 940: -**

**7.5 Avskrivningar**

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp

**67 860 000: -**

Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1%

**678 600: -**

Kr/kvm/år

**279: -**

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens 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.

**Summa kostnader**

**1 134 440 kr**

**8 ÅRSavgifter**

Bostadslägenheter

**1 134 440: -**

**Summa intäkter**

**1 134 440 kr**

**9 NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad per kvm (BOA)

**44 403 kr**

- Varav insats och upplåtelseavgift per kvm (BOA)

**30 000 kr**

- Varav Belåning per kvm (BOA)

**14 403 kr**

Driftskostnader per kvm (BOA)

**126 kr**

Årsavgift per kvm (BOA)

**467 kr**

Avsättning till fond för yttre underhåll per kvm (BOA)

**17 kr**

Avskrivningar per kvm (BOA)

**279 kr**

Uppskattad enskild elkostnad för uppvärmning per kvm (BOA)

**35 kr**

### 13 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOSE

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år.

|                              | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            | År 16            |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntesats                    | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            |
| <b>Intäkter</b>              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årshyra lokaler              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Årsavgifter                  | 1 134 440        | 1 141 379        | 1 148 456        | 1 435 676        | 1 443 039        | 1 450 550        | 1 490 418        | 1 720 658        |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>1 134 440</b> | <b>1 141 379</b> | <b>1 148 456</b> | <b>1 435 676</b> | <b>1 443 039</b> | <b>1 450 550</b> | <b>1 490 418</b> | <b>1 720 658</b> |
| <b>Kostnader</b>             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Ränta                        | 787 500          | 787 500          | 787 500          | 787 500          | 787 500          | 787 500          | 787 500          | 787 500          |
| Driftkostnader               | 305 000          | 311 100          | 317 322          | 323 668          | 330 142          | 336 745          | 371 793          | 410 490          |
| Avsättning till yttre fond   | 41 940           | 42 779           | 43 634           | 44 507           | 45 397           | 46 305           | 51 125           | 56 446           |
| Fastighetsavgift             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 186 222          |
| Amortering                   | 0                | 0                | 0                | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          |
| <b>Summa kostnader</b>       | <b>1 134 440</b> | <b>1 141 379</b> | <b>1 148 456</b> | <b>1 435 676</b> | <b>1 443 039</b> | <b>1 450 550</b> | <b>1 490 418</b> | <b>1 720 658</b> |
| <b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b> | <b>467</b>       | <b>470</b>       | <b>473</b>       | <b>591</b>       | <b>594</b>       | <b>597</b>       | <b>613</b>       | <b>708</b>       |

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

|                              | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            | År 16            |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntesats                    | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            | 2,25%            |
| <b>Intäkter</b>              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Årshyra lokaler              | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Årsavgifter                  | 1 134 440        | 1 144 848        | 1 155 569        | 1 446 611        | 1 457 984        | 1 469 699        | 1 533 758        | 1 823 591        |
| <b>Summa intäkter</b>        | <b>1 134 440</b> | <b>1 144 848</b> | <b>1 155 569</b> | <b>1 446 611</b> | <b>1 457 984</b> | <b>1 469 699</b> | <b>1 533 758</b> | <b>1 823 591</b> |
| <b>Ränta</b>                 | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   | <b>787 500</b>   |
| Driftkostnader               | 305 000          | 314 150          | 323 575          | 333 282          | 343 280          | 353 579          | 409 894          | 475 180          |
| Avsättning till yttre fond   | 41 940           | 43 198           | 44 494           | 45 829           | 47 204           | 48 620           | 56 364           | 65 341           |
| Fastighetsavgift             | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 215 570          |
| Amortering                   | 0                | 0                | 0                | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          | 280 000          |
| <b>Summa kostnader</b>       | <b>1 134 440</b> | <b>1 144 848</b> | <b>1 155 569</b> | <b>1 446 611</b> | <b>1 457 984</b> | <b>1 469 699</b> | <b>1 533 758</b> | <b>1 823 591</b> |
| <b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b> | <b>467</b>       | <b>471</b>       | <b>476</b>       | <b>595</b>       | <b>600</b>       | <b>605</b>       | <b>631</b>       | <b>750</b>       |

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

#### 14 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. 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 dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 7 december 2017

  
Jökim Holgersson

  
David Tomsic

  
Anders Rudengren

**Bil. 1****Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Lycka, org. nr. 769631-6467**

Registreringsbevis Brf 2016-02-04,  
registreringsbevis Fordsö AB 2016-10-24,  
stadgar reg. 2016-02-04,  
fastighetssök 2016-11-24,  
beräkning taxeringsvärde 2017-11-29,  
lägenhetsvärdering Widerlöv & Co 2017-11-24,  
bankoffert SEB 2017-11-28,  
driftkostnader underlag,  
köpebrev 2016-11-23,  
transportöverlåtelse m kvittens 2016-11-23,  
ansökan om lagfart 2016-11-23,  
värdering fastighet Riksmäklaren 2016-11-23,  
intyg avsaknad av hyresgäster 2016-11-23,  
totalentreprenadavtal mellan Brf Lycka och Byggmäster i Mälardalen AB 2016-02-15,  
aktieöverlåtelseavtal mellan Flodö AB och Brf Lycka utkast,  
garanti slutlig anskaffningskostnad och ansvar för osålda lägenheter samt årshyra  
för dessa Gillöga AB 2017-09-29,  
energiberäkning 2016-03-09,  
bygglov 2017-03-24,  
startbesked 2017-04-05.

Kf  
AB