

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen
Lyckan i Väsby

Org. nr. 769636-3493

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
6.2 Kapitalkostnad – räntebindning	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	8
8.1 Nyckeltal	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
INTYG	

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby, org.nr 769636-3493, som registrerats hos Bolagsverket den 26 maj 2018 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Av föreningens stadgar framgår att till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 60 år och som även är medlem i Silver Life. Vidare att om äkta makar som förvärvar bostadsrätt gemensamt är det tillräckligt att en av makarna uppnått aktuell ålder. Med äkta makar likställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Vilunda 6:85
Kommun:	Upplands Väsby
Adress:	Drabantgatan 12, Upplands Väsby
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt, 3-D fastighet
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	Mark saknas då 3-D fastighet
Detaljplan:	För Drabanthuset, akt 0114-P2017/5, 0114 1393
Bygglov:	Bygglov har beviljats 2018-12-19, Dnr BN del 2018 § 802
Startbesked:	Har erhållits 2020-01-22, Dnr BMN 2019:291
Gemensamhetsanläggning:	Upplands Väsby Vilunda GA:44 och GA:46. Avser underhåll av soprum-plan 0, förråd-plan och elrum/ledningar-plan 0,1. GA kommer, i vart fall initialt, att förvaltas av Sveafastigheter. Någon kostnad för GA kommer inledningsvis inte att debiteras föreningen.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

Servitut:	<u>Officialservitut:</u>
	<u>Last</u>
	Entré, trapphus, hiss (akt 0114-2019/16.1)
	Ventilation (akt 0114-2019/16.4)
	Värme och varmvattenledningar (akt 0114-2019/16.5)
	<u>Förmån</u>
	Entré och korridor (akt 0114-2019/16.6)
	Soprum (akt 0114-2019/16.7)
	Förråd (akt 0114-2019/16.8)
	Elrum och elledningar (akt 0114-2019/16.9)
	Ventilation (akt 0114-2019/16.10)

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	28 bostadslägenheter
Byggnad:	Ett flerbostadshus med 7 våningsplan
Byggnadsår:	2019 - 2021
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Separata elmätare för varje lägenhet. El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare
Parkering:	17 platser i underliggande garagebyggnad belägna i grannfastigheten Vilunda 6:84. (platserna hyrs separat)
Förråd:	Ett förråd per lägenhet.
Cykelgarage:	Stort förråd med plats för drygt 200 cyklar. Delas med grannfastigheten Vilunda 6:84.
Barnvagns/rullstolsförråd:	Beläget på entréplan
Tv, dator, telefon:	Fiber. Multimediaskåp. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang, se under punkt 1.4.
Brevlådor:	Postfack på entréplan
Soprum:	Beläget på plan 0.
Gård:	Infinity garden som delas med fastigheten Vilunda 6:84.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betongplatta på mark med underliggande isolering
Stomme:	Betong
Antal våningar:	Sju våningsplan
Yttervägg:	Slät falsad bandplåt, guldfärgad
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Sedumtak
Fönstertyp:	2 + 1 klipp-dreh isolerruta
Balkong:	Entrébalkong med balkongplatta med inslag av glasblock. Skärmväggar delar av entrébalkongerna. Räckena av sträckmetall.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Tilluft via FTX-aggregat. Frånluftsspjäll i samlingslådor.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

28 bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8). Bostadsarea 2 023 m²

Allmänt:	Målade väggar och tak. Ekparkett på golv.
Hall:	Klinkers på golv, hatthylla.
Badrum/tvättstuga:	Klinkers på golv, kakel på väggar, vissa partier målade. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, dusch med fast vägg, golvstående WC, handdukstork. Arbetsbänk ovan tvättmaskin/torktumlare alternativt kombimaskin.
WC:	Vissa lägenheter har separat WC med handfat.
Kök:	Spishäll och ugn, fläkt, kyl/frys samt förberett för diskmaskin. Över- och underskåp samt högskåp. Bänkskivor i laminat, rostfri diskbänk, städskåp.
Sovrum:	Antal sovrum är beroende på lägenhetsstorlek. Garderober alternativt garderobsvägg.

Vardagsrum:

Inredningen i lägenheterna kan variera beroende på yta, planlösning och eventuella tillval.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen har tecknat ett avtal med Com Hem vilket avser grundutbud för TV-kanaler. Basutbudet ingår i årsavgiften.

Anslutning finns för öppen fiber via Stadsnätet. Via Stadsnätet kan bredband beställas.

Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden är helt ny och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019 – 2021 har taxeringsvärdet uppskattats till 39.000.000 kronor varav byggnad 32.000.000 kronor och mark 7.000.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som hyreshus med värdeår 2020. Eftersom huset är nyproducerat, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

Statlig fastighetsskatt erläggs för fastigheten fram till den tidpunkt då fastigheten omtaxeras till bostadsfastighet. Omtaxering sker vanligtvis vid det årsskifte som följer efter det att fastigheten slutbesiktats.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under kvartal 4, 2021. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under kvartal 2, 2021.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Väsbylyckan Ekonomisk förening (tidigare Gruvmannen 700511 Ekonomisk förening), org. nr 769637-8566. Väsbylyckan Ekonomisk förening har i sin tur förvärvat aktiebolaget Sveafastigheter Bostad SLBR AB, org. nr 559177-3246, som i sin tur äger fastigheten Upplands Väsby Vilunda 6:85.

Efter förvärvet av andelarna i Väsbylyckan ekonomisk förening och Sveafastigheter Bostad SLBR AB har fusionerna inletts. Fusionerna innebär dels att aktiebolaget Sveafastigheter Bostad SLBR AB kommer att gå upp i Väsbylyckan ekonomisk förening (fusion genom absorption) dels att Väsbylyckan ekonomisk förening kommer att gå upp i Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby (fusion genom absorption). När fusionerna är genomförda kommer

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby vara lagfaren ägare till fastigheten Upplands Väsby Vilunda 6:85. Fusionerna beräknas vara genomförda under april månad 2021.

Då den slutliga anskaffningskostnaden inte är känd vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan kommer Bostadsrättsföreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring och ansöka om Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadsrätt.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Den totala anskaffningskostnaden om 105.543.203 kr är garanterad i en garantiutfästelse från Sveafastigheter Bostad AB (556985-1271). Sveafastigheter Bostad AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Köpeskilling mark och aktier*	27.456.181 kr
Entreprenadkostnad **	77.603.203 kr
Pantbrevskostnad	<u>433.819 kr</u>
Summa	105.493.203 kr
Kassa	<u>50 000 kr</u>
Att finansiera	105.543.203 kr

* varav det skattemässiga värdet är 5.517.572 kr

** entreprenadform: totalentreprenad till fast pris ABT 06 med H2 Entreprenad AB (ÅTA-arbeten faktureras särskilt). I beloppet ingår även byggherreposter.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	21.567.203 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	62.982.000 kr
Upplåtelseavgifter	<u>20.994.000 kr</u>
Finansiering av anskaffningskostnaden	105.543.203 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med ca 0,94 % per år de första fem åren, vilket motsvarar 202.300 kr/år. Därefter kommer amortering ske enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

6.2 Kapitalkostnad – räntebindning

Föreningen avser att mixa räntan så den genomsnittliga räntan inte överstiger 2,50 %. Avsikten är att fördela räntan på olika räntebindningstider till exempel 1/3 på vardera 1 årig, 3-årig samt 7-årig ränta. Med dagens räntor uppgår snitträntan till ca 1,08 % vilket innebär att räntebeloppet uppgår till 232 926 kr

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1 % av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Den prognostiserade årliga avskrivningen är beräknad till 500.598 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad 2,50%	539.180 kr
Amortering ca 0,94%	202.300 kr
Driftkostnader*	495.074 kr
Administration	64.740 kr
Fastighetsskötsel	60.690 kr
Löpande underhåll	60.690 kr
Städning	30.350 kr
Renhållning	20.230 kr
Försäkring	10.120 kr
Vatten	64.740 kr
El, abonnemangsavgift	30.350 kr
Värme	141.610 kr
Övrigt	11.554 kr
Kommunal fastighetsavgift**	0 kr
Avsättning till reparationsfond***	80.920 kr
Summa kostnader	1.317.474 kr

* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt.

** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

*** enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra parkering, 6 platser*	90.000 kr
Årsavgifter	1.227.474 kr
Summa intäkter	1.317.474 kr

Månadshyran uppgår till 1.250 kr. Föreningen erhåller hyresintäkter för 6 platser under de första 3 åren. Därefter tillfaller samtliga parkeringsintäkter fastighetsägaren till garaget.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

	Lägen- het nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1302	1301	67	3,3119%	2 017 500	672 500	2 690 000	40 653	3 388
1301	1302	77	3,8062%	2 316 750	772 250	3 089 000	46 720	3 893
1304	1303	77	3,8062%	2 316 750	772 250	3 089 000	46 720	3 893
1303	1304	68	3,3613%	2 047 500	682 500	2 730 000	41 260	3 438
1402	1401	67	3,3119%	2 017 500	672 500	2 690 000	40 653	3 388
1401	1402	77	3,8062%	2 316 750	772 250	3 089 000	46 720	3 893
1404	1403	77	3,8062%	2 316 750	772 250	3 089 000	46 720	3 893
1403	1404	68	3,3613%	2 047 500	682 500	2 730 000	41 260	3 438
1502	1501	67	3,3119%	2 093 250	697 750	2 791 000	40 653	3 388
1501	1502	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1504	1503	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1503	1504	68	3,3613%	2 124 750	708 250	2 833 000	41 260	3 438
1602	1601	67	3,3119%	2 093 250	697 750	2 791 000	40 653	3 388
1601	1602	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1604	1603	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1603	1604	68	3,3613%	2 124 750	708 250	2 833 000	41 260	3 438
1702	1701	67	3,3119%	2 093 250	697 750	2 791 000	40 653	3 388
1701	1702	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1704	1703	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1703	1704	68	3,3613%	2 124 750	708 250	2 833 000	41 260	3 438
1802	1801	67	3,3119%	2 093 250	697 750	2 791 000	40 653	3 388
1801	1802	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1804	1803	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1803	1804	68	3,3613%	2 124 750	708 250	2 833 000	41 260	3 438
1902	1901	67	3,3119%	2 093 250	697 750	2 791 000	40 653	3 388
1901	1902	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1904	1903	77	3,8062%	2 449 500	816 500	3 266 000	46 720	3 893
1903	1904	68	3,3613%	2 124 750	708 250	2 833 000	41 260	3 438
	2 023		100%	62 982 000	20 994 000	83 976 000	1 227 474	102 290

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgifter ovan.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	Bredband kr/mån
67	688	220	350
77	688	260	350

Kostnaden för el är beräknad till 8 245 kr/år utifrån en förbrukning om 3 500 kwh. Kostnaden avser både elnät och elförbrukning. I Upplands Väsby äger Eon elnätet, se Upplands Väsby kommuns hemsida. Elnätskostnaden är beräknad till 6 670 kr/år, varav 4 605 kr är en fast kostnad. Elförbrukningen är beräknad till 1 575 kr. Verklig kostnad är bland annat beroende av val av leverantör, abonnemangsform samt hushållets förbrukning.

Kostnaden för hemförsäkring innefattar bostadsrättstillägg och är beräknad efter 2 personer i hushållet, verklig kostnad är bland annat beroende av försäkringsbolag, försäkrat belopp, eventuella rabatter och andra villkor.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	52.147 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	41.511 kr
Föreningslån, per m ²	10.661 kr
Driftkostnad, per m ²	245 kr
Årsavgift, per m ²	607 kr
Avskrivning, per m ²	247 kr
Amortering, per m ²	100 kr
Avsättning underhållsfond, per m ²	40 kr
Kassaflöde, per m ²	287 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF LYCKAN I VÄSBY

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Inför upplåtelse av lägenheterna kommer föreningen att teckna en insatsgarantiförsäkring samt söka tillstånd att upplåta lägenheterna hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Väsby den ____ mars 2021

Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby

.....
Per Wallgård

.....
Lars Gärde

.....
Svante Jernberg

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Brf Lyckan i Väsby Ekonomisk Plan för underskrift

Unikt dokument-id:

ecc02f20-891a-45ac-9156-0636c4e6

Dokumentets fingeravtryck:

e2eb4b473e5c23b41b2868cecafeb8af4e5e90962535a13529fea5c59808fef514
14c4a7502204136e78e1437930f23894a420f70cc7bc19e17f70a62f62cd60

Undertecknare



Svante Jernberg

E-post: svante.jernberg@sveafastigheter.se

Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 194.18.228.251

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Svante
Georg Jernberg (196407011417)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-19 20:28:16 UTC



Lars Gärde

E-post: lars.garde@sveafastigheter.se

Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 83.233.121.140

IP Plats: Hoellviken, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID : PER
WALLGÅRD (196006224353)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-20 08:35:12 UTC



Per Wallgard

E-post: per.wallgard@sveafastigheter.se

Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 90.236.213.18

IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : PER
WALLGÅRD (196006224353)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 08:06:10 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-03-22 08:06:10 UTC



BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	539 160	534 123	529 065	524 008	518 950	513 893	508 826	503 750	498 665	493 570	488 467	462 808
Avskrivningar	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 596	500 596	500 598	500 598
Drifkostnader (kr)												
Drifkostnader	495 074	504 975	515 075	525 376	535 884	546 602	557 534	568 684	580 056	591 659	603 492	666 304
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54 981
Intäkter exkl årsavgifter												
Hytor parkeringsplatser	90 000	90 000	90 000									
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	80 920	82 538	84 189	86 873	87 590	89 342	91 129	92 652	94 811	96 707	98 641	108 908
Amortering	202 300	202 300	202 300	202 300	202 300	202 668	203 038	203 407	203 778	204 149	204 521	206 391
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 227 474	1 233 936	1 240 629	1 337 557	1 344 725	1 352 504	1 360 527	1 368 793	1 377 312	1 386 085	1 395 121	1 499 392
Årsavgift kr/kvm/år	607	610	613	661	665	669	673	677	681	685	690	741
Underskott	- 217 378	- 215 760	- 214 109	- 212 425	- 210 708	- 208 588	- 206 431	- 204 239	- 202 009	- 199 742	- 197 436	- 185 239
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 227 474	1 233 936	1 240 629	1 337 557	1 344 725	1 352 504	1 360 527	1 368 793	1 377 312	1 386 085	1 395 121	1 499 392
Kassaöföde												
Intäkter	1 317 474	1 323 936	1 330 629	1 337 557	1 344 725	1 352 504	1 360 527	1 368 793	1 377 312	1 386 085	1 395 121	1 499 392
Kostnader	- 1 034 254	- 1 039 098	- 1 044 140	- 1 049 598	- 1 054 834	- 1 060 494	- 1 066 360	- 1 072 434	- 1 078 723	- 1 085 230	- 1 091 959	- 1 184 094
Åternförda avskrivningar	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598	500 598
Kassaöföde för löpande drift	783 818	765 436	787 067	788 771	790 488	792 608	794 765	796 967	799 187	801 454	803 760	815 897
Amorteringar	- 202 300	- 202 300	- 202 300	- 202 300	- 202 300	- 202 666	- 203 038	- 203 407	- 203 778	- 204 149	- 204 521	- 206 391
Investeringar												
Summa kassaöföde	581 518	563 136	584 787	586 471	588 188	589 940	591 727	593 550	595 409	597 305	599 239	609 506
Akkumulerat kassaöföde	581 518	1 164 654	1 749 442	2 335 913	2 924 101	3 514 041	4 105 768	4 699 318	5 294 727	5 892 031	6 491 270	9 517 859
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Initiationsbärande	2,0%											
Hyreshöjning	2,0%											
1 taxeringsvärde	39 000 000	39 780 000	40 575 600	41 387 112	42 214 854	43 059 151	43 920 334	44 798 741	45 694 716	46 608 610	47 540 782	52 488 865
Föreningslån	21 567 203	21 364 903	21 162 603	20 960 303	20 758 003	20 555 703	20 353 035	20 149 997	19 946 590	19 742 812	19 538 663	1

KÄNSLIGHETSANALYS															
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16			
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå															
årsavgift enligt	607	610	613	661	665	669	673	677	681	685	690	741			
ovanstående prognos kräknivå															
Årsavgifter om:															
Dagens inflationsnivå och															
1. Dagens räntenivå +1%	607	716	718	765	767	770	773	776	779	783	786	833			
2. Dagens räntenivå +2%	607	821	822	868	870	872	874	876	878	880	883	924			
1. Dagens räntenivå - 1%	607	504	509	558	562	567	572	577	582	586	593	650			
2. Dagens räntenivå - 2%	607	378	383	433	439	445	451	457	464	470	477	540			
Dagens räntenivå och															
1. Dagens inflationsnivå +1%	607	613	619	670	677	684	692	700	708	716	725	806			
2. Dagens inflationsnivå +2%	607	593	600	609	617	626	636	646	656	667	679	782			
1. Dagens inflationsnivå -1%	607	586	587	632	632	633	634	635	636	637	638	666			
2. Dagens inflationsnivå -2%	607	583	581	623	621	619	616	614	612	610	608	617			

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lyckan i Väsby*, organisationsnummer 769636-3493, digitalt daterad 2021-03-22 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2021

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärdet
Ritningar och situationsplan
Energiberäkning WSP 2018-01-19
Bygglov Upplands Väsby kommun 2018-12-19, startbesked 2020-09-05
Entreprenadavtal H2 Entreprenad AB 2018-12-13
Garanti entreprenad 2021-03-22
Aktieöverlåtelseavtal 2021-01-12 tilläggsavtal 2021-03-05
Bankoffert SBAB 2021-03-19
Garanti och utfästelse, Sveafastigheter Bostad AB 2021-03-16
Fusionshandlingar undertecknade 2021-01-13

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Lyckan i Väsby Intyg

Unikt dokument-id:

d442fd48-6968-4f45-b3e4-1049bb1d

Dokumentets fingeravtryck:

7b6cb14d5192bb7b4fb7431b8c04ec5465e2342604bd646c9215f3f7b4e40f28a
10ab6233fb1cb22117dbb1d4b4ee543b7c2f02eb43fee138b80d8a8adda52b9

Undertecknare



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 213.64.179.202

IP Plats: Nykvarn, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anders
Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 08:50:09 UTC



Claes Mork

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 46.230.218.193

IP Plats: Norrmalm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Claes
Gunnar Mörk (194312271317)

Betrodd tidsstämpel:
2021-03-22 09:12:54 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-03-22 09:12:54 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.