

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne

769629-5612

Nacka kommun

Stockholm 2017-05-24

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne



Johan Varland



Conny Molinder



Hans Svedberg



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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne, org nr 769629-5612, nedan föreningen, registrerades hos Bolagsverket den 10 februari 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Läderrenett Fastigheter AB /559014-3714/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till en ideell andel av fastigheten Nacka Tollare 1:429. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat den ideella andelen av fastigheten av sitt dotterbolag. Därefter har klyvning och fastighetsreglering skett var i föreningen blivit lagfaren ägare av nybildad fastighet Nacka Tollare 1:477. Föreningen har även genom fastighetsreglering förvärvat 6 kvm av fastigheten Nacka Tollare 1:16. På fastigheten har föreningen uppfört 3 flerbostadshus med totalt 73 bostadsägenheter.

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 underprisöverlåtelserna 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 skattepliktig vinst.

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 beräknade 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 samt Bolagsverket lämnat tillstånd att upplåta bostadsrätterna vilket beräknas ske etappvis under juni, juli, september samt oktober 2017. Inflyttning beräknas ske under samma perioder.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Tollare 1:477
Adress:	Tollareslingan 1 och 3 samt Tollarevägen 53, 55 och 57
Fastighetens areal:	3 886 kvm
Bostadsarea (BOA+BIA):	5 584 kvm
Bostadsarea (BOA):	5 409 kvm
Bostadsarea (BIA):	175 kvm
Antal bostadslägenheter:	73 st
Garagearea:	1 902 kvm
Antal garageplatser:	64 st varav 2 st handikapplatser
Byggnadsår:	2016-2017
Husets utformning:	Tre flerbostadshus i sutteräng med 5-9 våningar

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av servitut avseende förråd samt två p-platser. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Brf Lord Lambourne och Brf Laxton /769628-8799/ har även ingått nyttjanderättsavtal avseende Brf Laxtons rätt att nyttja lekplats och gångväg.

Byggnader:	
Grundläggning:	Platta på mark.
Antal våningar:	5-9.
Stomme:	Bärande betongstomme.
Fasad:	Tegel hus 1, betong hus 2, stålkassett hus 5.
Bjälklag:	Betong.
Takbjälklag:	Betong.
Yttertak:	Terrass eller duk.
Terasser:	Till vissa lägenheter hör terrass/taktrass.
Fönster:	3-glas profiler. Fönster i trä med en ytbeklädnad i aluminium.
Portar/dörrar:	Säkerhetsdörrar.
Trapphus:	4 st, Hus 1 har 2 stycken, hus 2 och 5 har 1 stycken var.
Hiss:	4 st, Hus 1 har 2 stycken, hus 2 och 5 har 1 stycken var.
Gemensamma anordningar:	
Sophantering:	Två soprum hus 1.
Lägenhetsförråd:	Källarvåningen.
Teknikutrymmen:	I hus 1, 2 och 5.
Gemensamhetslokal:	Relaxavdelning i hus 1 plan 8 om cirka 53 kvm, gemensamhetslokal i hus 5 plan 6.
Cykelrum:	I hus 1 plan 9 och hus 5 plan 6.
Rullstolsrum/barnvagnsrum:	Hus 2 plan 10.
Balkonger/terasser:	Indragna balkonger i hus 1 och 5 och utanpåliggande balkongplattor i hus 2, gemensamma takterasser på samtliga hus samt privata för vissa lägenheter.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Till och från stadens nät, egen undercentral.
Uppvärmning:	Bergvärme, golvvärme el i badrum, spetsvärme el.
Ventilation:	FTX.
TV/tele/bredband:	Fiber.
Lägenhetsbeskrivning:	
Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Parkettgolv, målade väggar och tak. Kyl och frys eller kyl/frys, diskmaskin, spis, ugn och fläkt.
Badrum:	Kaklade väggar och golv, tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin samt dusch eller badkar.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

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

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 399 199 000 kr

Summa beräknad anskaffningskostnad 399 199 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 80 100 000 kr
Insatser 279 134 000 kr
Upplåtelseavgifter 39 965 000 kr

Summa finansiering 399 199 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en snittränta om 1,19 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2,2 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	30 000 000	2 år	2,20%	660 000 kr
Lån 2	30 000 000	3 år	2,20%	660 000 kr
Lån 3	20 100 000	5 år	2,20%	442 200 kr
Summa	80 100 000			1 762 200 kr

Räntekostnad, år 1 1 762 200 kr

Amorteringsfrihet år 1-3, därefter enligt villkor. Prognosen upptar 1 % amortering av ursprungligt lånebelopp per år från och med år 4 till och med år 11. Därefter enligt 50-årig serieplan. 0 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 1 762 200 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: 239 519 400 kr
 Avskrivningsbelopp: 2 395 194 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:

El för uppvärmning och spetsvärme samt hushållsvarmvatten	217 000 kr
Fastighetsel	58 000 kr
Hushållsel efter förbrukning	167 505 kr
TV och anslutningsavgift fiber per lägenhet	127 020 kr
Vatten och avlopp	790 000 kr
Renhållning och sopor	180 000 kr
Snöröjning	40 000 kr
Försäkringspremier	44 800 kr
Ekonomisk förvaltning	90 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ	177 750 kr
Revision	25 000 kr
Arvode styrelse	40 000 kr
Löpande underhåll/administrationsavgifter	30 000 kr
Hisservice	20 000 kr
Driftskostnader garage	30 000 kr
Applikation bokning tvättstuga m.m	8 760 kr
Bilpoolsavtal	124 000 kr
Summa driftskostnader	2 169 835 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Bredband/telefoni	ca 250-550 kr/mån
- Utökad utbud TV	ca 100-650 kr/mån
- Hemförsäkring	ca 1 800 kr/år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016 - 2018, beräknats till:	124 500 000 kr
varav mark bostäder	35 000 000 kr
varav byggnad bostäder	86 000 000 kr
varav mark lokal	64 000 kr
varav byggnad lokal	3 436 000 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 lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 35 000 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta nedanstående belopp under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde

Summa fondavsättning, år 1 **100 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **4 067 035 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder 3 537 035 kr

Hyra garage (inkl. driftskostnader)¹⁾ 495 000 kr

Debitering fastighetskatt (lokaler) 35 000 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **4 067 035 kr**

1) Hyresintäkter exklusive mervärdeskatt. Hyresgästen svarar för allt underhåll och all drift av garaget antingen genom egna abonnemang eller genom att bostadsrättsföreningen utdebiterar driftskostnaderna till lokalhyresgästen.

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats och upplåtelseavgift har åsatts med hänsyn till standard, utrustning och husets läge inom fastigheten.

Löpnr	Lägenhetsnummer	Våning	BOA	BIA	Area totalt	Utformning antal rum	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelseavg	Insats + upplåtelseavg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning hushållselel	Årsavgift per lägenhet TV grundutbud och anslutningsavgift fiber	Årsavgift totalt
HUS 1														
1	T2.1	1	101	0	101	4	1,809%	4 375 000	725 000	5 100 000	58 654	3 025	1 740	63 419
2	T2.2	1	52	16	68	2	1,218%	2 450 000	450 000	2 900 000	39 490	2 022	1 740	43 252
3	T2.3	1	27	33	60	1	1,082%	2 000 000	700 000	2 700 000	35 076	1 827	1 740	38 643
4	T3.1	2	101	0	101	4	1,809%	4 600 000	700 000	5 300 000	58 654	3 025	1 740	63 419
5	T3.2	2	67	0	67	3	1,200%	2 975 000	625 000	3 600 000	38 909	2 022	1 740	42 671
6	T3.3	2	30	40	70	1	1,245%	2 000 000	1 050 000	3 050 000	40 361	2 082	1 740	44 183
7	T3.4	2	45	14	59	2	1,060%	2 650 000	350 000	3 000 000	34 379	1 776	1 740	37 895
8	T4.1	3	101	0	101	4	1,809%	4 775 000	725 000	5 500 000	58 654	3 025	1 740	63 419
9	T4.2	3	67	0	67	3	1,200%	3 150 000	550 000	3 700 000	38 909	2 022	1 740	42 671
10	T4.3	3	53	0	53	2	0,949%	2 350 000	650 000	3 000 000	30 779	1 579	1 740	34 097
11	T4.4	3	102	0	102	4	1,827%	4 675 000	325 000	5 000 000	59 235	3 043	1 740	64 018
12	T4.5	3	60	43	103	4	1,839%	4 850 000	150 000	5 000 000	59 641	3 076	1 740	64 457
13	T5.1	4	101	0	101	4	1,809%	4 950 000	850 000	5 800 000	58 654	3 025	1 740	63 419
14	T5.2	4	67	0	67	3	1,200%	3 275 000	525 000	3 800 000	38 909	2 019	1 740	42 668
15	T5.3	4	53	0	53	2	0,949%	2 474 000	625 000	3 099 000	30 779	1 579	1 740	34 097
16	T5.4	4	102	0	102	4	1,827%	4 750 000	450 000	5 200 000	59 235	3 043	1 740	64 018
17	T5.5	4	102	0	102	4	1,827%	4 850 000	550 000	5 400 000	59 235	3 049	1 740	64 024
18	T5.6	4	52	0	52	2	0,931%	2 450 000	750 000	3 200 000	30 198	1 564	1 740	33 502
19	T5.7	4	54	0	54	2	0,967%	2 475 000	475 000	2 950 000	31 359	1 611	1 740	34 711
20	T6.1	5	109	0	109	4	1,952%	6 850 000	950 000	7 800 000	63 300	3 277	1 740	68 317
21	T6.2	5	67	0	67	3	1,200%	3 450 000	500 000	3 950 000	38 909	2 022	1 740	42 671
22	T6.3	5	102	0	102	4	1,827%	4 950 000	550 000	5 500 000	59 235	3 043	1 740	64 018
23	T6.4	5	102	0	102	4	1,827%	4 950 000	650 000	5 600 000	59 235	3 043	1 740	64 018
24	T6.5	5	52	0	52	2	0,931%	2 575 000	525 000	3 100 000	30 198	1 564	1 740	33 502
25	T6.6	5	67	0	67	3	1,200%	3 275 000	625 000	3 900 000	38 909	2 022	1 740	42 671
26	T6.7	5	101	0	101	4	1,809%	4 600 000	600 000	5 200 000	58 654	3 025	1 740	63 419
27	T7.1	6	109	0	109	4	1,952%	6 975 000	525 000	7 500 000	63 300	3 277	1 740	68 317
28	T7.2	6	67	0	67	3	1,200%	4 025 000	675 000	4 700 000	38 909	2 022	1 740	42 671
29	T7.3	6	102	0	102	4	1,827%	5 550 000	945 000	6 500 000	59 235	3 043	1 740	64 018
30	T7.4	6	102	0	102	4	1,827%	5 555 000	945 000	6 500 000	59 235	3 043	1 740	64 018
31	T7.5	6	52	0	52	2	0,931%	2 700 000	550 000	3 250 000	30 198	1 564	1 740	33 502
32	T7.6	6	67	0	67	3	1,200%	3 575 000	525 000	4 100 000	38 909	2 022	1 740	42 671
33	T7.7	6	101	0	101	4	1,809%	4 775 000	625 000	5 400 000	58 654	3 025	1 740	63 419
34	T8.1	7	75	0	75	3	1,343%	4 725 000	575 000	5 300 000	43 555	2 258	1 740	47 555
35	T8.2	7	53	0	53	2	0,949%	2 875 000	425 000	3 300 000	30 779	1 591	1 740	34 109

Löpnr	Lägenhets- nummer	Våning	BOA	BIA	Area totalt	Utform- ning antal rum	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelse- avg	Insats + upplåtelse- avg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning hushållselel	Årsavgift per lägenhet TV grundutbud och anslutnings- avgift fiber	Årsavgift totalt		
36	T8.3	7	101	0	101	4	1,809%	4 900 000	650 000	5 550 000	58 654	3 025	1 740	63 419		
37	T9.1	8	65	0	65	2	1,164%	4 050 000	500 000	4 550 000	37 747	1 947	1 740	41 434		
38	T9.2	8	53	0	53	2	0,949%	3 375 000	425 000	3 800 000	30 779	1 591	1 740	34 109		
39	T9.3	8	101	0	101	4	1,809%	5 725 000	1 075 000	6 800 000	58 654	3 025	1 740	63 419		
HUS 2																
40	P1.1	1	52	0	52	3	0,931%	2 575 000	625 000	3 200 000	30 198	1 555	1 740	33 493		
41	P1.2	1	77	0	77	3	1,379%	3 775 000	325 000	4 100 000	44 716	2 306	1 740	48 763		
42	P2.1	2	91	0	91	4	1,630%	4 675 000	325 000	5 000 000	52 846	2 756	1 740	57 342		
43	P2.2	2	41	0	41	2	0,734%	2 150 000	450 000	2 600 000	23 810	1 243	1 740	26 793		
44	P2.3	2	78	0	78	3	1,397%	4 000 000	200 000	4 200 000	45 297	2 342	1 740	49 379		
45	P3.1	3	91	0	91	4	1,630%	4 950 000	250 000	5 200 000	52 846	2 756	1 740	57 342		
46	P3.2	3	41	0	41	2	0,734%	2 375 000	225 000	2 600 000	23 810	1 243	1 740	26 793		
47	P3.3	3	78	0	78	3	1,397%	4 375 000	425 000	4 800 000	45 297	2 342	1 740	49 379		
48	P4.1	4	91	0	91	4	1,630%	5 125 000	275 000	5 400 000	52 846	2 756	1 740	57 342		
49	P4.2	4	41	0	41	2	0,734%	2 475 000	575 000	3 050 000	23 810	1 243	1 740	26 793		
50	P4.3	4	78	0	78	3	1,397%	4 400 000	300 000	4 700 000	45 297	2 342	1 740	49 379		
HUS 5																
51	A1.1	1	28	4	32	1	0,578%	1 575 000	375 000	1 950 000	18 758	953	1 740	21 450		
52	A1.2	1	28	4	32	1	0,580%	1 555 000	395 000	1 950 000	18 816	964	1 740	21 520		
53	A1.3	1	28	2	30	1	0,539%	1 550 000	400 000	1 950 000	17 480	896	1 740	20 116		
54	A1.4	1	28	2	30	1	0,539%	1 575 000	375 000	1 950 000	17 480	887	1 740	20 107		
55	A2.1	2	55	0	55	2	0,985%	2 575 000	425 000	3 000 000	31 940	1 650	1 740	35 331		
56	A2.2	2	116	0	116	5	2,078%	5 400 000	600 000	6 000 000	67 365	3 490	1 740	72 594		
57	A2.3	2	99	1	100	4	1,793%	4 050 000	850 000	4 900 000	58 131	2 983	1 740	62 854		
58	A3.1	3	49	0	49	2	0,878%	2 375 000	725 000	3 100 000	28 456	1 477	1 740	31 673		
59	A3.2	3	116	0	116	5	2,078%	5 625 000	525 000	6 150 000	67 365	3 490	1 740	72 594		
60	A3.3	3	99	0	99	4	1,773%	4 225 000	975 000	5 200 000	57 492	2 968	1 740	62 201		
61	A4.1	4	46	15	61	1	1,087%	2 600 000	700 000	3 300 000	35 250	1 830	1 740	38 821		
62	A4.2	4	49	0	49	2	0,878%	2 525 000	575 000	3 100 000	28 456	1 477	1 740	31 673		
63	A4.3	4	116	0	116	5	2,078%	5 925 000	375 000	6 300 000	67 365	3 490	1 740	72 594		
64	A4.4	4	99	0	99	4	1,773%	4 400 000	950 000	5 350 000	57 492	2 968	1 740	62 201		
65	A5.1	5	64	0	64	2	1,146%	3 325 000	375 000	3 700 000	37 167	1 908	1 740	40 815		
66	A5.2	5	49	0	49	2	0,878%	2 650 000	550 000	3 200 000	28 456	1 474	1 740	31 670		
67	A5.3	5	116	0	116	5	2,078%	5 975 000	525 000	6 500 000	67 365	3 490	1 740	72 594		
68	A5.4	5	62	0	62	2	1,110%	3 200 000	450 000	3 650 000	36 005	1 848	1 740	39 593		
69	A5.5	5	120	0	120	5	2,149%	5 800 000	200 000	6 000 000	69 688	3 591	1 740	75 019		
70	A6.1	6	97	0	97	3	1,737%	5 350 000	650 000	6 000 000	56 331	2 911	1 740	60 982		
71	A6.2	6	52	0	52	2	0,931%	2 875 000	525 000	3 400 000	30 198	1 573	1 740	33 511		
72	A6.3	6	115	0	115	5	2,060%	5 900 000	0	5 900 000	66 784	3 433	1 740	71 957		
73	A6.4	6	34	0	34	1	0,609%	1 800 000	400 000	2 200 000	19 745	1 027	1 740	22 512		
													3 242 510	167 505	127 020	3 537 035
									39 965 000	319 099 000	3 242 510	167 505	127 020	3 537 035		
							100,000%	279 134 000	39 965 000	319 099 000	3 242 510	167 505	127 020	3 537 035		
					5584			175	5409	175	5584					

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA+BIA)

Anskaffningskostnad per kvm	71 496 kr
Belåning per kvm år 1	14 346 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	57 150 kr
Driftskostnader per kvm år 1	389 kr
Årsavgift per kvm år 1	633 kr
Årsavgift per kvm år 1 exklusive hushållsel	603 kr
Årsavgift per kvm år 1 exklusive hushållsel och TV grundutbud och fiberanslutning	581 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	3 537 035	3 572 532	3 608 738	4 465 048	4 485 463	4 506 639	4 624 472
Hyra garage (inkl. driftskostnader) 1	495 000	504 900	514 998	525 298	535 804	546 520	603 402
Debitering fastighetskatt (lokaler)	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Summa inbetalningar	4 067 035	4 113 132	4 160 150	5 027 489	5 059 152	5 091 802	5 270 539
Utbetalningar							
Ränta	1 762 200	1 762 200	1 762 200	1 762 200	1 744 578	1 726 956	1 638 846
Amortering ²	0	0	0	801 000	801 000	801 000	801 000
Driftskostnader	2 169 835	2 213 232	2 257 496	2 302 646	2 348 699	2 395 673	2 645 017
Fastighetskatt	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	3 967 035	4 011 132	4 056 110	4 902 989	4 932 162	4 962 272	5 127 528
Fond för yttre underhåll/kassa	100 000	102 000	104 040	124 500	126 990	129 530	143 011
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Amorteringsfrihet år 1-3, därefter enligt villkor. Prognosen upptar 1 % amortering av ursprungligt lånebelopp per år från och med år 4 till och med år 11. Därefter enligt 50-årig serieplan.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	3 537 035	3 572 532	3 608 738	4 465 048	4 485 463	4 506 639	4 624 472
Hyra garage (inkl. driftskostnader) 1	495 000	504 900	514 998	525 298	535 804	546 520	603 402
Debitering fastighetskatt (lokaler)	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Summa intäkter	4 067 035	4 113 132	4 160 150	5 027 489	5 059 152	5 091 802	5 270 539
Kostnader							
Ränta	1 762 200	1 762 200	1 762 200	1 762 200	1 744 578	1 726 956	1 638 846
Avskrivningar	2 395 194	2 395 194	2 395 194	2 395 194	2 395 194	2 395 194	2 395 194
Driftskostnader	2 169 835	2 213 232	2 257 496	2 302 646	2 348 699	2 395 673	2 645 017
Fastighetskatt	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	6 362 229	6 406 326	6 451 304	6 497 183	6 526 356	6 556 466	6 721 722
Beräknat resultat ³⁾	-2 295 194	-2 293 194	-2 291 154	-1 469 694	-1 467 204	-1 464 664	-1 451 183
3) 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	3 537 035	3 572 532	3 608 738	4 465 048	4 485 463	4 506 639	4 624 472
Årsavgifter, kr/kvm (BOA+BIA)	633	640	646	800	803	807	828
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 832 229	5 865 726	5 899 892	5 934 742	5 952 667	5 971 303	6 075 655
Årsavgifter, kr/kvm (BOA+BIA)	1 045	1 051	1 057	1 063	1 066	1 069	1 088

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (inkl. bia)	5 584	5 584	5 584	5 584	5 584	5 584	5 584

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 537 035	3 572 532	3 608 738	4 465 048	4 485 463	4 506 639	4 624 472
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	633	640	646	800	803	807	828
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	4 338 035	4 373 532	4 409 738	5 266 048	5 278 453	5 291 619	5 369 402
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	777	783	790	943	945	948	962
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	5 139 035	5 174 532	5 210 738	6 067 048	6 071 443	6 076 599	6 114 332
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	920	927	933	1 087	1 087	1 088	1 095
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	3 537 035	3 590 280	3 645 122	4 517 837	4 558 855	4 601 631	4 843 803
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	633	643	653	809	816	824	868
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	3 537 035	3 608 028	3 681 862	4 571 662	4 634 378	4 700 308	5 082 844
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	633	646	659	819	830	842	910

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning, fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller i tillämpliga fall efter vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring/TV, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.
2. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne, org.nummer 769629-5612, 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.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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 och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2017-05-24


Sören Birkeland

Stockholm 2017-05-24


Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Lord Lambourne, org nr 769629-5612

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis, 2017-05-18
2. Stadgar, 2017-02-17
3. Fastighetsdatautdrag för fastigheten, 2017-05-02
4. Finansieringsoffert, 2017-05-22
5. Beräkning taxeringsvärde, 2017-05-22
6. Projektkalkyl, odaterad
7. Huvudtidplan, 2017-02-20
8. Energiberäkning, odaterad
9. Försäkringsbrev, 2017-03-06
10. Kontrakt teknisk förvaltning, 2017-05-18
11. Teknisk beskrivning, 2017-05-24
12. Entreprenadkontrakt, 2015-12-17, Sammanställning entreprenadkostnader, 2017-05-18
Ritningar (Bygglovshandlingar) 2016-02-12
13. Nacka kommun startbesked, 2016-05-02
14. Nacka kommun startbesked, 2016-08-26
15. Köpebrev, 2016-03-07
16. Aktieöverlåtelse Läderrenett Fastigheter AB, 2016-05-31
17. Transportköp, 2016-03-07
18. Överenskommelse och ansökan om klyvning, 2016-03-07
19. Handlingar från Lantmäteriet, 2016-07-05, 2017-02-15
20. Parkering servitut, 2017-05-24
21. Nyttjanderättsavtal mark 2017-05-24
22. Servitut förråd 2017-05-24
23. Avtal osålda lägenheter 2017-05-24
24. Utkast Hyresavtal garagebolag, odaterad
25. Bilpoolsavtal, 2016-11-30, 2016-12-07
26. Uppdragsavtal, 2017-05-24
27. Stämmoprotokoll 2017-05-23
28. Strukturskiss transaktionsförfarandet, 2017-02-10
29. Beräkning projektkostnader 2017-05-24