

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Telefonvillan

Organisationsnummer 769633-2407

Upprättad under andra kvartalet 2017

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden	5
2.1 Allmänt om fastigheten	5
2.2 Teknisk beskrivning, byggnad	5
2.3 Lägenhetsbeskrivning	6
2.4 Gemensamma utrymmen mm	6
3. Kostnader för fastighetens förvärv	7
4. Finansieringsplan	7
5. Lägenhetsredovisning	7
5.1 Lägenhetsförteckning	7
5.2 Kostnadskalkyl fördelat på lägenheter	8
5.3 Nyckeltalsberäkningar	8
6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos	8
6.1 Avskrivningar	10
7. Ekonomisk Känslighetsanalys	10
8. Särskilda förhållanden	11

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Telefonvillan med organisationsnummer 769633-2407 har registrerats hos Bolagsverket den 23 mars 2017. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Den ekonomiska planes offentlighet regleras i BRL (Bostadsrättslagen) 3 kap.§5;

”Styrelsen ska hålla en ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen”

Föreningen utgörs av fastigheten Kvarnlyckan 4 som är belägen på Lidingö med adress Stockholmsvägen 68. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sex bostäder.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen Telefonvillan, hädanefter benämnd BRF, förvärvade Telefonvillan Fastighets AB med organisationsnummer 559102-7056 den 18 maj 2017. Aktiebolaget ägde som sin enda tillgång fastigheten Kvarnlyckan 4. Därefter har BRF brutit ut fastigheten Kvarnlyckan 4 ur fastighetsbolaget och är därmed numera ägare till fastigheten.

Förvärvet sker genom att BRF utfärdar en revers. Reversen kommer att lösas i sin helhet när samtliga lägenheter är tillträdna. Detta beräknas ske under kvartal 3, 2017.

”Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (”Bolagsombildning”) har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet vara 29 508 339 kr plus kostnad för stämpelskatt, mäklararvode och övriga i BRF tillkomna kostnader. Detta värde kommer att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst”.

Kostnaden för förvärvet av fastigheten är 29 508 339 kr. I den totala förvärvskostnaden ingår köpet av aktierna och fastigheten samt kostnader för stämpelskatt, mäklararvode mm till ett värde av 31 645 000 kr, den preliminära köpeskillingen.

Den slutliga köpeskillingen ska bestämmas utifrån överlåtelsebalansräkningen och det slutliga Fastighetsvärdet. Om den slutliga köpeskillingen överstiger den preliminära köpeskillingen enligt ovan ska BRF till Telefonvillan AB erlägga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt ska Telefonvillan AB återbetala skillnadsbeloppet om den slutliga köpeskillingen understiger den preliminära köpeskillingen.

Villa Kvarnlyckan AB, org nr 556290-8417 garanterar insatserna enligt den ekonomiska planen gentemot BRF genom att förvärva de lägenheter som inte blir sålda senast den 30 september 2017.

Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå om föreningen kan ta ut upplåtelseavgift när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskilling kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift, som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskilling utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande lagfartskostnader och andra kostnader.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande är lägenheterna färdigställda. Sammanlagt är det 6 bostäder på fastigheten omfattande totalt 471 kvm inredd boyta.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lidingö kommun har lämnat slutbesked per den 12 maj 2017. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det att den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under tredje kvartalet 2017.

Först när samtliga bostadsrättshavare tillträtt sina bostäder kommer föreningen att ta upp sina hypotekslån om totalt 3 000 000 kr.

Samtliga kostnader och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och till dess att upplåtelse av lägenheter skett och interimistiska styrelsen håller bokslut och en ny styrelse utses, att vara betalda (nollade) sånär som på en kassa om 100 000 kr.

Föreningens enda skuld kommer då att vara föreningens banklån i enlighet med denna ekonomiska plan, 3 000 000 kr.

Taxeringsvärde

Enligt fastighetstaxering för hyreshusbostäder uppgår registerfastighetens totala taxeringsvärde till 8 088 000 kr, varav byggnad 5 000 000 kr och mark 3 088 000 kr. Fördelning för respektive fastighet under pkt 2.1.

2. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

2.1 Allmänt om fastigheten

Fastigheterna	Kvarnlyckan 4
Län	Stockholms län
Kommun	Lidingö
Församling/stadsdel	Lidingö/ Hersby
Adress	Stockholmsvägen 68
Tomtareal	Total area om 1099 m ² med gräsmattor, planteringar och asfalterad gång
Lägenheter	6 st
Upplåtelseform	Äganderätt
Fastighetsskatt	Fastighetsavgift är beräknad på 1 315 kr per lägenhet
Försäkring	Fullvärde
Befintlig byggnad	1 huskropp med tre våningar samt vind och källare.
Taxeringsvärde	Enligt fastighetstaxering för hyreshus uppgår det totala taxeringsvärdet för fastigheterna till 8 088 000 kr

Mark	Byggnad	Total
3 088 000	5 000 000	8 088 000

Typkod	320
Gällande planbestämmelser	Detaljplan 0186-P 14/5, MSN/2010:739
Vatten och avlopp	Anslutet till kommunens ledningsnät
El	Anslutet till befintligt ledningsnät
Sophantering	Kommunal sophämtning
Kulturskyddad	Byggandens exteriör är kulturskyddad

2.2 Teknisk beskrivning, byggnad

På fastigheten finns 1 hyreshus innehållande 6 bostäder.

Byggnadsår	1910
-------------------	------

Grundläggning	Grundsula med mellangjutet betonggolv
Bjälklag	Trä
Stomme	Trästomme
Väggar	Tilläggsisolering inifrån 45 mm mineralull,
Fasad	Sprit- och slätputsad fasad i beige kulör
Sockel	Putsad betong med inmurade fältstenar, luftad sockel
Balkong/uteplats	En lägenhet har balkong och de övriga har uteplats i anslutning till bostaden alternativt i trädgården
Yttertak	Tvåkupigt rött lertegel
Entrédörr	Trädörr
Fönster, fönsterdörrar	Trä med spröjs, 2-glas med tilläggsrutor om 8,7 mm
Hängrännor och stuprör	Galvaniserad målad plåt
Användningssätt	Byggnaden innehåller 6 bostadslägenheter för permanentboende

2.3 Lägenhetsbeskrivning

Ventilation	Mekanisk till och frånluft
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärme
El	3-fas el i lägenheterna, individuellt abonnemang
Inredning	Se bilaga materialbeskrivning

2.4 Gemensamma utrymmen mm

Förråd	Till bostadslägenheterna hör ett förråd om ca 2-3 m ² som samtliga är belägna i källarplanet.
Hiss	Nyinstallerad plattformhiss från Motala hissar
Parkeringsplatser	Fastigheten har del i intilliggande gemensamhetsanläggning Kvarnlyckan GO:1 med 15 % vilket motsvarar totalt 8 parkeringsplatser.
Sophantering	Gemensamma kärl vid tomtgräns

Byggnaden är uppfört 1910. Renoveringsbehovet interiört antas bli minimalt de närmaste tio åren då huset är totalrenoverad interiört.

Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för att nödvändig hemförsäkring, inklusive bostadsrättstillägg, tecknas samt för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Styrelsen tecknar fullvärdesförsäkring för byggnaderna.

3. Kostnader för fastighetens förvärv

Förvärvet är baserat på att 100 % av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt.

Köpeskilling fastigheter & aktier samt ombyggnationskostnader	29 508 339kr
Kostnader för stämpelskatt, mäklararvode och övriga i BRF	
tillkomna kostnader	2 036 661kr
Kassa	100 000 kr
Slutlig kostnad	31 645 000 kr

4. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
Lån i brf	3 000 000	4 år	2,3 %	69 000	15 000
Insatser	28 645 000				

Bankoffert har lämnats med en snittränta på 1,01% . Räntan i den ekonomiska planen har beräknats utifrån antagandet om 2,3%. Slutliga villkor för lånet kommer att fastställas senast på tillträdesdagen. Eventuella villkorsförändringar bedöms ligga inom den i planen uppgivna räntekostnaden för lånet. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

För det fall föreningens räntemarginal inte kan täcka bankens räntevillkor på tillträdesdagen och föreningen därmed inte kan upplåta i enlighet med den befintliga planen så kommer styrelsen att upprätta en ny ekonomisk plan.

Räntan på föreningens lån påverkar avgifterna. För det fall räntan skulle öka i framtiden kan avgifterna komma att höjas, se även pkt. 7 Ekonomisk känslighetsanalys. Nuvarande ränteantagande bygger på en genomsnittlig ränta om 2,3%.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100 %.

5. Lägenhetsredovisning

5.1 Lägenhetsförteckning

I byggnaden finns 6 bostadsrättslägenheter. Lägenheterna har mätts upp enligt gällande regler för bostadsyta.

Lgh nr	Boarea	Biarea	Total area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Avgift månad
01	118	0	118	25,1%	7 175 000	68 948	5 746
02	64	0	64	13,6%	3 890 000	37 395	3 116
03	79	0	79	16,8%	4 850 000	46 160	3 847
04	65	0	65	13,8%	3 930 000	37 980	3 165
05	91	0	91	19,4%	5 550 000	53 172	4 431
06	53	1	54	11,3%	3 250 000	30 968	2 581
	470	1	471	100%	28 645 000	274 623	22 885

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen. Syftet med andelstalsberäkningen är att fördela föreningens totala kostnader rättvist mellan bostadsrätterna.

5.2 Kostnads kalkyl fördelat på lägenheter

Utöver avgift till föreningen ska respektive lägenhet individuellt betala hushållsel samt se till att bostaden omfattas av en hemförsäkring med bostadsrättstillägg. För uppskattning av kostnader se tabell nedan.

Uppskattade kostnader	Ca 65 kvm	Ca 85 kvm	Ca 95 kvm
kwh per år	3 000	5 500	6 500
Årskostnad för hushållsel	4 000 kr	7400 kr	8 750 kr

5.3 Nyckeltalsberäkningar

Bostadsytan upplåten för bostadsrätter är 471 m². Samtliga belopp nedan grundar sig på bostadsytan

Belåning i snitt per boyta m ²	SEK 6 383
Insats/upplåtelseavgift per m ²	SEK 60 462 – 61392 (beroende på lgh yta)
Driftkostnader per m ² år 1	SEK 348
Årsavgift per m ² år 1	SEK 583

6. Föreningens kostnader samt ekonomisk prognos

De löpande kostnaderna för föreningens första verksamhetsår framgår av kolumnen "År 1" nedan. Den ekonomiska prognosen för kommande verksamhetsår framgår av huvudkolumnen "PROGNOS", med underkolumner för respektive år. Samtliga värden är angivna i löpande priser.

Underhållsbehovet, utöver normal skötsel, bedöms som små under den tid som planen omfattar. Avsättningar för framtida underhåll ske i enlighet med den ekonomiska planen samt i övrigt enligt styrelsens beslut.

ÅRLIGA KOSTNADER	PROGNOS						
	2 017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Lånebelopp	3 000 000	2 985 000	2 970 000	2 955 000	2 940 000	2 925 000	2 850 000
Räntekostnader	69 000	74 625	77 220	79 785	82 320	87 750	99 750
Amorteringar	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Linjär avskrivning	525 709	525 709	525 709	525 709	525 709	525 709	525 709
Summa kapitalkostnader	609 709	615 334	617 929	620 494	623 029	628 459	640 459
Driftskostnader							
Vatten	11 775	12 011	12 251	12 496	12 746	13 001	14 354
Uppvärmning	77 878	79 435	81 024	82 645	84 297	85 983	94 933
Fastighetsel	9 880	10 078	10 279	10 485	10 694	10 908	12 044
Sophämtning	12 300	12 546	12 797	13 053	13 314	13 580	14 994
Försäkring	11 979	12 219	12 463	12 712	12 966	13 226	14 602
Ekonomisk administration	23 125	23 588	24 059	24 540	25 031	25 532	28 189
Teknisk förvalt	4 710	4 804	4 900	4 998	5 098	5 200	5 741
Övrigt	12 246	12 491	12 741	12 996	13 255	13 521	14 928
Summa driftskostnader	163 893	167 171	170 514	173 924	177 403	180 951	199 784
Övrig kostnader							
Fastighetsavgift/skatt	7 890	8 048	8 209	8 373	8 540	8 711	9 618
Avsättningar	18 840	19 217	19 601	19 993	20 393	20 801	22 966
Summa övriga kostnader	26 730	27 265	27 810	28 366	28 933	29 512	32 584
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-525 709	-525 709	-525 709	-525 709	-525 709	-525 709	-525 709
Summa årliga nettokostnader	274 623	284 060	290 544	297 075	303 656	313 213	347 118

ÅRLIGA INTÄKTER							
Nettoavgifter lägenheter	274 623	284 060	290 544	297 075	303 656	313 213	347 118
Summa Nettointäkter	274 623	284 060	290 544	297 075	303 656	313 213	347 118
Nettoavgift kvm/år	583	603	617	631	645	665	737

Räntesats	2,30%	2,50%	2,60%	2,70%	2,80%	3,00%	3,50%
Inflation per år	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Övriga upplysningar till ovanstående ekonomiska prognos

- **Räntesatser för lån:** Prognosen grundar sig på en ränta om 2,3 % för år 1, 2,5% för år 2, 2,6% år 3, 2,7% för år 4, 2,8% för år 5, 3 % för år 6 och 3,5% för år 11.
- **Inflationsantagande:** 2 %
- **Amorteringar:** Amortering sker med 0,5 % av lånebeloppet per år. Kalkylens räntereserv kan användas till ytterligare amortering se pkt. 4 Finansieringsplan.

- **Avsättningar:** Till yttre periodisk underhållsfond avsätts årligen SEK 18 800 kr dvs 40 kr per kvm boarea.
- **Föreningens årliga kostnader:** SEK 274 623
- **Föreningens årliga intäkter:** Årsavgifter medlemmar SEK 274 623
- **Skötsel av mark:** Föreningens medlemmar ansvarar själva för skötsel av mark i anslutning till byggnaderna.

6.1 Avskrivningar

Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis bokföringsnämnden. Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Avskrivningar kommer att hanteras enligt bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3 komponentavskrivningar. Komponentavskrivning enligt SABO:s avskrivningsmodell innebär en genomsnittlig avskrivning på 2,1% per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack.redovisningsmässigt underskott	-525 709	-1 051 418	-1 577 127	-2 102 836	-2 628 545	-3 154 254	-5 782 799

7. Ekonomisk Känslighetsanalys

Denna analys visar hur föreningens driftresultat varierar beroende på förändringar av de kalkylförutsättningar som använts under 7. Utgångspunkt för känslighetsanalysen är de värden på låneränta respektive inflation som använts för respektive år i denna kalkyl. Således är beloppen angivna i löpande priser, och den procentuella förändringen visar hur dessa förändras med de givna förutsättningarna.

Eftersom anslutningsgraden beräknas bli 100 % görs inte någon känslighetsanalys för uteblivna anslutningar.

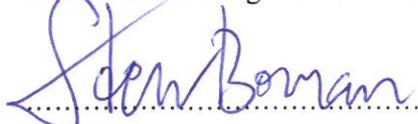
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Nettoavgift enligt prognos	274 623	284 060	290 544	297 075	303 656	313 213	347 118
Om inflation							
-1%	272 984	282 421	288 905	295 437	302 017	311 574	345 479
1%	276 262	285 699	292 183	298 714	305 295	314 852	348 757
2%	277 901	287 338	293 822	300 353	306 934	316 491	350 396
Om ränta							
-1%	244 623	254 060	260 544	267 075	273 656	283 213	317 118
1%	304 623	314 060	320 544	327 075	333 656	343 213	377 118
2%	334 623	344 060	350 544	357 075	363 656	373 213	407 118

8. Särskilda förhållanden

a)	Bostadsrättshavarna skall betala insats. 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.
b)	Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Några andra avgifter utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
c)	Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick samt en giltig försäkring för bostadsrättslägenhet.
d)	De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar och beräkningar.
e)	I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
f)	Lägenheternas area är uppmätt enligt Svensk Standard SS20154:2009, vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5% och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
g)	Inflyttning i bostäderna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavaren ska efter uppmaning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för eventuella efterarbeten, garantiåtaganden etc. som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten eller att fastigheten vid inflytt ej är färdigställd i sin helhet.
h)	Med undantag för stadgarnas regel om att samtliga styrelseledamöter väljs av föreningen gäller att under tiden intill den första ordinarie stämman, som infaller närmast efter det slutfinansiering av föreningens samtliga hus genomförts, att styrelsen består av fyra personer valda av Entreprenören. Entreprenören förvaltar bostadsrättsföreningen med ett plus minus noll resultat fram till överlämnandet vid ordinarie föreningsstämma. Föreningen överlämnas då med en balansräkning som överensstämmer med den ekonomiska planen. Kassen uppgår därvid till 100.000:- kr. Bottenlånet om 3 000 000 placeras först när samtliga bostadsrättshavare tillträtt sina bostäder.

Stockholm den 27/5 2017

Bostadsrättsföreningen Telefonvillan



Sten Boman

Styrelseledamot



Christian Gustavsson

Styrelseledamot



Cecilia Sternius

Styrelseledamot