

Upprättad 2017-04-18

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Torskumlet 5
Organisationsnr. 769607-3969

Kommun: Lidingö

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhetsförteckning	10
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	11
Särskilda förhållanden	12
Intyg ekonomisk plan	13
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Torskumlet 5, org. nr. 769607-3969, i Lidingö kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i görekommande fall lokaler, nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2001-08-03

Fastighetsägaren till fastigheten Torskumlet 5 i Lidingö kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Torsvikssvängen 26 och Västerkroken 3 i Lidingö nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till sommaren 2017.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskyldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Skattemässigt restvärde 3 3354 753 kr per 2016-12-31. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten. Det nya förslagen beträffande avskattning av bolag med paketerade fastigheter har från regeringshåll sagts bli aktuellt tidigast våren 2018 och blir således inte aktuellt i detta fall.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

2017-02-06

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lidingö Torskumlet 5
Adress:	Torsvikssvängen 26 och Västerkroken 3
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	2 784 m ²
Byggnadsår:	1959
Värdeår:	1959
Antal bostadslägenheter:	19 st
Lägenhetsarea:	1 347 m ²
Antal lokaler:	2 st
Lokalarea:	382 m ²
Total yta:	1 729 m ²
Antal p-platser:	11 st
Antal garage:	5 st
	<i>Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.</i>
Byggnader:	Byggnad med 1-2 källarplan, bottenvåning samt 3-4 våningar med bostäder och lokaler. Fristående enplansbyggnad med garage. Typkod 321
Planbestämmelser:	Stadsplan: Torsvik 1945-01-10 Akt 0186-68/1945A Tomtindelning: Torskumlet 1961-03-28 Akt 0186-24/1961B
Inskrivningar och rättigheter:	Avtalsservitut väg m.m. 1945-12-19 Akt 8477 Avtalsservitut vattenledning m.m. 1925-09-07 Akt 39 Avtalsservitut Vattenledning m.m. Last 01-IM4-25/39B.1

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmning/värmedistribution:	Bergvärme. Toppvärme med elpatron. Installationer från 2012.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler i anslutning till fönstern. Förskola: Mekanisk till och frånluft med separat aggregat.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Elinstallationer:	Elservis och fastighetscentral utbytta. Vissa installationer i allmänna utrymmen utbytta, likväl som installationer till bergvärmen. Huvudledningar till lägenheterna samt installationer inne lägen
Tomt/mark:	Entresidan har i huvudsak hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong. I övrigt gräsmatta och planteringar samt grusade ytor till garage och parkering.
Tvättstuga:	Tre tvättmaskiner, en torktumlare. Separat mangelrum med kallmangel. Separat torkrum med hygrotork.
OVK:	OVK med godkänt resultat är enligt uppgift utförd. Protokoll har inte redovisats.
Energideklaration:	Utförd.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare/suterräng:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, lokaler
Vind:	Vissa driftsutrymmen.
Grundläggning:	Grundmurar av betong direkt till berg.
Stomme:	Betong.
Fasadbehandling:	Målade betongsocklar. Puts i våningsplanen. Garagebyggnad med puts och tegelfasad.
Yttertak:	Enkel och dubbelfalsad plåt. Garage belagt med plåt.
Balkonger:	Balkongplatt. Smidesräcke.
Fönster:	2-glas fönster med kopplade bågar av trä.
Portar/dörrar:	Entrépartier av aluminium med glas. Källar/vindsdörrar i huvudsak av stål. Lägenhetsdörrar av trä. Garagedörrar av trä.
Hiss:	Ny hiss kommer att installeras på säljarens bekostnad.
Trapphus:	Naturstensgolv i trapplopp och vilplan. Målade väggar och tak.

Lägenhetsbeskrivning (avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Varierande golv i övriga rum.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Kolfilterfläktar i de flesta. Egeninstallerad diskmaskin i några. Snickerier i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv. Kakel på vägg, i övrigt målade väggar. Målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad tvättmaskin i några.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1959, där löpande renoveringar genomförts, men där inga mer omfattande reparationer utförts. Byggnaden får anses vara tillfredsställande skick för byggnadsåret. Inom något år kommer VA-installationer och badrum behöva bytas ut / renoveras, balkongerna behöva renoveras och inom ca 5 år kommer elinstallationerna behöva bytas ut och fönstren ommålas. Därutöver finns ett antal smärre underhållsåtgärder som kommer att behöva utföras. Åtgärder nämnda i sammanställningen ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Sammanställning:

Inom 3 år	5 700 000 kr
Mellan 3-10 år	1 500 000 kr
Totalt	7 200 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga 1 Teknisk besiktning.

Typkod: 321

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	9 491 000 kr	8 600 000 kr	891 000 kr
Byggnad	11 363 000 kr	10 200 000 kr	1 163 000 kr
Summa	20 854 000 kr	18 800 000 kr	2 054 000 kr

FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	65 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	977 000 kr
Pantbrevskostnader	600 000 kr
Renoveringsfond inkl badrumsrenovering 2)	7 500 000 kr
Hysesrisk 3)	200 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	800 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	75 077 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren och inkluderar badrummens ytskikt.

3) Avser hyresbortfall till dess att hyror för parkeringsplatser och garageplatser marknadsanpassas.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Belåning i kreditinstitut	2,25%	467 732 kr	20 788 075 kr
Summa lån		467 732 kr	20 788 075 kr
Medlemmars insats			50 288 925 kr
Upplåtelseavgift 3)			4 000 000 kr
Summa insatser och upplåtelseavgifter			54 288 925 kr
Summa finansiering			75 077 000 kr

3) Föreningen kommer vid tillträdet att ha två vakanta lägenheter som kommer att säljas till marknadspris, beräknat övervärde/upplåtelseavgift är beräknad till 4 mkr. Dessa lägenheter kommer att behöva finansieras kortsiktigt.

Finansieringen är baserad på att cirka 84% (16 st, 1146 kvm) av antalet lägenheter förvärfas såsom bostadsrätt samt att cirka 16 % (3 st, 200,5 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor för t.ex. ytterligare förbättringar av fastigheten motsvarar det en ökning av månadsavgiften på 98 kr/månad för en lägenhet på 59,5 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,25 %, vilket motsvarar ca 4 års bindningstid). Kredittid är lika med bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld	
Räntekostnader	467 732 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	467 732 kr
Driftkostnader	
Administration	95 068 kr
Försäkringar	41 484 kr
Fastighetsskötsel	105 439 kr
Elförbrukning, bergvärme	180 000 kr
Vattenförbrukning	63 955 kr
Sophämtning	24 199 kr
Städning, gemensamma utrymmen	25 928 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	10 025 kr
Kabel-TV	5 000 kr
Styrelsearvode	10 000 kr
Övrigt	100 000 kr
Summa driftkostnader	661 096 kr
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 525 kr
Summa skatter/avgifter	45 525 kr
Avsättningar	
Avsättning till yttre underhåll (0,3% av tax. värde)	62 562 kr
Summa avsättningar	62 562 kr
Summa kostnader	1 236 915 kr
Intäkter	
Hysesintäkter, lokaler	276 792 kr
Hysesintäkter, bostäder	189 504 kr
Hysesintäkter, p-platser	52 800 kr
Hysesintäkter, garage	24 000 kr
Fastighetsskatt, lokaler	19 671 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	562 767 kr
Årsavgift från medlemmar	674 148 kr
Summa intäkter	1 236 915 kr

Kostnad för lån per 3 år 1 403 195 kr

Hysesintäkter för parkerings och garageplatser marknadsanpassas till 400 kr/månad och medel har reserverats för att det tar något år innan hyrorna är marknadsanpassade.

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 180 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, avsättningar och låneräntor. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Enligt planen beräknas föreningen få 3 st hyresrätter (200,5 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till drygt 12 mkr.

Föreningen har på extra föreningsstämma beslutat att anta nya stadgar, en andra stämma för antagande av nya stadgar och registrering av nya stadgar kommer att ske före upplåtelse av lägenheter.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens nya stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. Föreningen gör avsättningar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	37 605 kr/m ²
Belåning per kvm år 1	12 027 kr/m ²
Insats/upplåtelseavgift per kvm	43 662 kr/m ²
Driftskostnader per kvm år 1 *)	382 kr/m ²
Årsavgift per kvm år 1	588 kr/m ²

*) Driftskostnaderna är låga p.g.a. att fastigheten har bergvärme.

EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1 2017	År 2 2018	År 3 2019	År 4 2020	År 5 2021	År 6 2022	År 7 2023	År 8 2024	År 9 2025	År 10 2026	År 11 2027
Lånebelopp	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr	20 788 075 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr	467 732 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 525 kr	46 436 kr	47 364 kr	48 311 kr	49 278 kr	50 263 kr	51 269 kr	52 294 kr	53 340 kr	54 407 kr	55 495 kr
Fond yttre underhåll 0,30% taxv	62 562 kr	63 813 kr	65 090 kr	66 391 kr	67 719 kr	69 074 kr	70 455 kr	71 864 kr	73 301 kr	74 767 kr	76 263 kr
Driftkostnad	661 096 kr	674 318 kr	687 804 kr	701 560 kr	715 592 kr	729 903 kr	744 501 kr	759 392 kr	774 579 kr	790 071 kr	805 872 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	1 236 915 kr	1 252 298 kr	1 267 990 kr	1 283 995 kr	1 300 320 kr	1 316 972 kr	1 333 957 kr	1 351 281 kr	1 368 952 kr	1 386 977 kr	1 405 361 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hysesintäkter, lokaler	276 792 kr	282 328 kr	287 974 kr	293 734 kr	299 609 kr	305 601 kr	311 713 kr	317 947 kr	324 306 kr	330 792 kr	337 408 kr
Hysesintäkter, bostäder	189 504 kr	193 294 kr	197 160 kr	201 103 kr	205 125 kr	209 228 kr	213 412 kr	217 681 kr	222 034 kr	226 475 kr	231 004 kr
Hysesintäkter, p-platser	52 800 kr	53 856 kr	54 933 kr	56 032 kr	57 152 kr	58 295 kr	59 461 kr	60 651 kr	61 864 kr	63 101 kr	64 363 kr
Hysesintäkter, garage	24 000 kr	24 480 kr	24 970 kr	25 469 kr	25 978 kr	26 498 kr	27 028 kr	27 568 kr	28 120 kr	28 682 kr	29 256 kr
Fastighetskatt, lokaler	19 671 kr	20 064 kr	20 466 kr	20 875 kr	21 293 kr	21 718 kr	22 153 kr	22 596 kr	23 048 kr	23 509 kr	23 979 kr
Summa intäkter	562 767 kr	574 022 kr	585 503 kr	597 213 kr	609 157 kr	621 340 kr	633 767 kr	646 442 kr	659 371 kr	672 559 kr	686 010 kr
Erforderliga årsavgifter som täcker likviditetspåverkande utgifter	674 148 kr	678 276 kr	682 487 kr	686 782 kr	691 163 kr	695 632 kr	700 190 kr	704 839 kr	709 581 kr	714 418 kr	719 352 kr
Bokföringsmässigt resultat	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr	- 179 749 kr
Årsavgift kr/kvm	588 kr/m²	592 kr/m²	596 kr/m²	599 kr/m²	603 kr/m²	607 kr/m²	611 kr/m²	615 kr/m²	619 kr/m²	623 kr/m²	628 kr/m²
Månadsavg för en lgh på 74 kvm	3 628 kr/mån	3 650 kr/mån	3 672 kr/mån	3 696 kr/mån	3 719 kr/mån	3 743 kr/mån	3 768 kr/mån	3 793 kr/mån	3 818 kr/mån	3 844 kr/mån	3 871 kr/mån
Bostadsrättsyta	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²	1 146,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,25%										
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader									
Hysesutveckling	2,0%										

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	674 148 kr	678 276 kr	682 487 kr	686 782 kr	691 163 kr	695 632 kr	700 190 kr	704 839 kr	709 581 kr	714 418 kr	719 352 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	882 028 kr	886 157 kr	890 368 kr	894 663 kr	899 044 kr	903 512 kr	908 070 kr	912 720 kr	917 462 kr	922 299 kr	927 232 kr
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 089 909 kr	1 094 037 kr	1 098 248 kr	1 102 543 kr	1 106 924 kr	1 111 393 kr	1 115 951 kr	1 120 600 kr	1 125 342 kr	1 130 179 kr	1 135 113 kr
Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	466 267 kr	470 395 kr	474 606 kr	478 901 kr	483 282 kr	487 751 kr	492 309 kr	496 958 kr	501 700 kr	506 537 kr	511 471 kr
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	674 148 kr	682 235 kr	690 603 kr	699 261 kr	708 218 kr	717 484 kr	727 069 kr	736 983 kr	747 237 kr	757 843 kr	768 811 kr
Dagens inflationsnivå -1%	674 148 kr	674 317 kr	674 450 kr	674 545 kr	674 602 kr	674 620 kr	674 596 kr	674 531 kr	674 422 kr	674 269 kr	674 069 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspäv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och				
Dagens anslutningsgrad +5%	22 273 628	30%	1 213 528	- 23 387
Dagens anslutningsgrad -5%	27 302 521	36%	1 260 301	23 387

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 84% Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

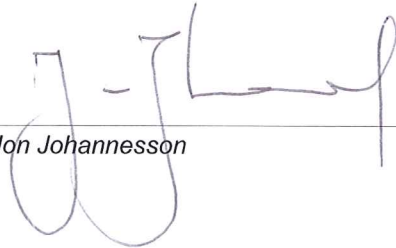
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Torskumlet 5

Lidingö 8/5 2017


Gustaf Tegell


Jon Johannesson


Henrik Génetay