

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELMONOLITEN**

Organisationsnummer: 769625-6853

Kommun: Stockholm

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2014-09-10

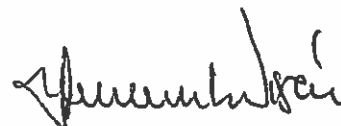
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELMONOLITEN



Eva Bonderlid Ager



Ivar Stenport



Lennart Wirén

Registrerades av Bolagsverket 2014-09-22

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tegelmanoliten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 107 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal ett 2015 och avslutas under kvartal tre 2015.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal tre 2014.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2014-09-10. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt tåtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SE-Banken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Bygghörsförsäkring tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Telenätet 1, Stockholm
Adress:	Snickerigatan 9, 11, Tellusgatan 15,17,19, 21, Tellusgången 30,32, 34, Mobilgatan 10
Tomtens areal:	ca 2 830 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 635 kvm
Lokalarea:	ca 55 kvm
Byggnadens utformning:	ett bostadshus med 6 trapphus i 5-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	107 st

Parkering

70 garageplatser som beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal/er

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet i trapphus 4 (planerad för mindre bageri).

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitut avseende, rätt att utföra, bibehålla och underhålla erforderliga infästningar i fasad för gatubelysning (bärninor och kraftkablar) med tillhörande elförsörjning och ledningsdragnings samt skyltar, belastar Telenätet 1.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

BRF TEGELMONOLITEN

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el, bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum,

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg samt platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2014091706613

2

BRF TEGELMONOLITEN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Avfallskvarn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork i vissa lägenheter 11502, 21602, 41601 och 51602.
WC	Klinker	Målat, tvättställsväggen av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter.	Toalett, avsättning för pentry.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	455 020 000 kr
Ospecificerat (kassa)	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	455 120 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstax. 2013, värdeområde	0180240
Taxeringsvärdet bostäder ca	213 800 tkr
Taxeringsvärdet lokaler ca	800 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	5 700 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	20 800 000	1	3,80%	790 400	14 560	804 960
Bottenlån	20 800 000	2	3,90%	811 200	14 560	825 760
Bottenlån	20 800 000	3	4,20%	873 600	14 560	888 160
Bottenlån	20 800 000	4	4,40%	915 200	14 560	929 760
Bottenlån	20 800 000	5	4,70%	977 600	14 560	992 160
Amortering utöver avtal					260 200	260 200
S:a lån	104 000 000			4 368 000	333 000	4 701 000
Insatser	203 967 000					
Upplåtelseavgifter	147 153 000					
S:a finansiering	455 120 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

4 701 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
 - amortering år 1 72 800
 - amortering år 2 79 040
 - amortering år 3 87 360
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuellt. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,20%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnad med; -3 224 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/m² 260 700

BRF TEGELMONOLITEN

2014091706616

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)	106 125	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 100	
Vattenavgifter	130 000	
Värmeavgifter	385 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	465 000	
Sophämtning (hushållssopor)	90 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	310 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	282 480	
Försäkringar	38 000	
Väderprognosstyrning	36 000	
Parkeringsavtal garage och parkering	60 000	
Diverse inkl. jour	90 000	
Summa driftskostnader		2 078 705
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	57 000	65 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	8 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER (exkl avskrivningar)	7 105 405
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 143 775 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 72 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 635	kvm		5 805 150
Årsavgift bredband				282 480
Årsavgift varmvatten				143 775
Hyra uthyrningslokaler	55	kvm	2 000 kr/kvm och år	110 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				8 000
Hyra garage	70	st	1 000 kr/plats/mån i snitt	840 000
Outhyrda garageplatser	10%	av total intäkt garage		84 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	7 105 405
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr		
61401	135	5 RK	1,3953%	2 846 000	2 744 000	5 590 000	81 001	6 750	2 640	220	83 641	6 970	1 925						
61402	101	4 RK	1,1115%	2 267 000	2 183 000	4 450 000	64 522	5 377	2 640	220	67 162	5 597	1 625						
61501	120	4 RK	1,2615%	2 573 000	2 077 000	4 650 000	73 231	6 103	2 640	220	75 871	6 323	1 625						
61502	91	3 RK	1,0168%	2 074 000	1 916 000	3 990 000	59 029	4 919	2 640	220	61 669	5 139	1 325						
Justering			0,0010%				13												
SUMMA	8 635	107	100,0000%	203 967 000	147 153 000	351 120 000	5 805 150	282 480	6 087 630	143 775									

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
 Hushållsel inklusive el för handduktork och el för framluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
 Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga bostadsrätter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
 Lägenhet 11103, 41102 och 51101 har varken mark, balkong eller terrass.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

2) Andel rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördeas med lika belopp per lägenhet.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr 6 845	6 946	7 044	7 140	7 234	7 399	7 489	7 579	7 666	7 752	7 834

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2014-08-11 ökar med 2,2%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,200%
- innehåller räntenivå per 2014-08-11	2,038%
- och en reserv för räntökning	2,162%
Total ränta i finansieringsplan	4,200%

B: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	21	43	66	90	115	141	169	198	228	260
ökar den totala kostnaden med:											

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Tegelmanoliten med org.nr 769625-6853, 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 107 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 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.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014.09.10

Stadgar för Brf Tegelmanoliten antagna 2014.08.20

Registreringsbevis för Brf Tegelmanoliten

Köpekontrakt för fastigheten Telenätet 1 dat. 2014.09.10

Exploateringsavtal för del av kv.Telefonfabriken dat 2009.11.02

Totalentreprenadkontrakt mellan JM AB och Brf Tegelmanoliten dat. 2014.09.10

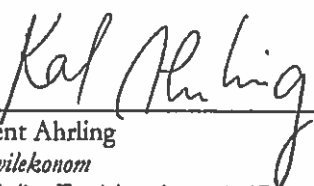
Offert för finansieringen av Brf Tegelmanoliten med ränteuppdatering 2014.08.11

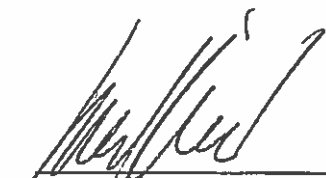
Beräkning av taxeringsvärde

Försäkringsbrev för byggfelsförsäkring dat. 2013.02.14

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2014.09.11


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.