Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Turbinhallen

Organisationsnummer 769629-0464

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 30 mars 2017

Göran Nygren Björn Isaksson Sven Albinsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 3
2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN 3
2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera 3
2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning 3
2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning 4
2.4 Inredning i bostäder 5
2.5 Gemensamma anordningar med mera 5
2.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta 6
2.7 Försäkringar 6
2.8 Taxeringsvärde 6
3 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING 6
4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN 6
5 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN 7
6 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE 7
7 FINANSIERINGSPLAN 7
7.1 Föreningens lån och aktiekapital 7
7.2 Insatser, upplåtelseavgifter 8
7.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter 8
8 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER 8
8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader 8
8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter 9
9 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MED MERA 9
9.1 9.1 Nyckeltal 9
10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 10

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Turbinhallen, som registrerats hos Bolagsverket den 6 november 2014 har till syfte 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.

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.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera

Beteckning:	Nacka Sicklaön 145:19 (nedan "fastigheten")
Adress:	Gustaf de Lavals Torg 2-8, Gustaf de Lavals väg 2-16, Turbinvägen 1,3,5,7,8,9,10,11,11B, Wiborgs Väg 9-21
Kommun:	Nacka
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	12 100 m^2
Servitut:	Officialservitut Akt: 0182K-2000/105.3
	Officialservitut Akt: 0182K-2000/105.11
	Ledningsrätt Akt: 0182K-2000/105.8
	Ledningsrätt Akt: 0182K-2000/105.10

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av fyra delar / byggnader med namnen Turbinhallen, Maskinhallen, Ritningskontoret och Gårdshusen. Antal våningsplan är 2-4 stycken och antal trapphus 14 stycken. Turbinhallen och Ritningskontoret byggs i de befintliga delarna av Gustaf de Lavals fabrikslokaler. Maskinhallen byggs delvis på befintlig fasad. Gårdshusen är nyproduktion i form av åtta stycken radhus inne på gården. Byggnaderna inrymmer totalt 205 stycken bostadsrättslägenheter i varierande storlek från 1-5 rum och kök, samt 2 stycken hyreslokaler, 1 skola och 1 garage i 2 våningsplan över mark.

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

Bostadsrättsföreningen kommer att ha ett gemensamt inomhusspa med bad och relaxavdelning samt ett mindre gym.

Byggnadsår:	2016 - 2019
Grund:	Bottenplatta av plastgjuten betong, packad sprängbotten alternativt pålar på berg.
Stomme:	Prefabricerade väggar, bjälklag och trappor i betong.

Ytterväggar:	Turbinhallen, trapphus 1-4 har en befintlig murad fasad med inslag av putsade ytor. Rivningskontoret, trapphus 14, har en befintlig murad fasad. Maskinhallen, del som vetter mot Wiborgs väg, är de två första våningarna en befintlig murad fasad. Våning tre är en påbyggnad och utförs som prefabricerad yttervägg av betong som kläs med plåt. Maskinhallen, trapphus 5, 10, 11 och 12 är nyproducerade delar som är prefabricerade ytterväggar av betong med utvändig isolering som bekläs på plats. I huvudsak är fasadbeklädnaden tegel som har inslag av puts och skivmaterial. Gårdshusens fasad är tegel och plåt.
Mellanbjälklag:	De delar som är nyproduktion utförs bjäklagen av prefabricerade håldäck, s.k. HD/F med en pågjutning. Synliga takskarvar förekommer.
Yttertak:	Yttertaken är konstruerade av uppstolpade takstolar som står på vindsbjälklaget. I vissa lägen består taket av prefabricerade takelement. Ytskikt på nyproduktion och Rivningskontoret är plåt. Turbinhallens ytskikt är papp.
Balkonger:	Prefabricerade betongelement. Terrasser i trapphus 7, 8 och 9 som vetter mot Winborgs väg, har fronter av glas. I övrigt består balkongfronter av pinnräcken i aluminium.
Fönster:	Treglasfönster med karmar av järn aluminium eller trä.
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX- system). Kanalisationen är generellt inbyggd med gipsskivor från schakt fram till don. Frånluft i kök och badrum.
Värme:	Vattenburen uppvärmning via radiatorer. I gårdshusen utförs uppvärmning på entréplanet av vattenburen golvvärme. Övervåningen är vattenburen uppvärmning via radiatorer.
Lägenhetsförråd:	Av nätväggar i källaren.
Uteplats:	Betongmarksten.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter 205 stycken	12 876 m^2
Garageyta	2964 m^2
Lokalyta	3000 m^2
Total yta	18 840 m^2

Fördelning 35 stycken 1:or, 102 stycken 2:or och 21 stycken 3:or, 36 stycken 4:or samt 11stycken 5:or.

Lägenhetslista redovisas i **Bilaga 1.**

2.4 Inredning i bostäder

Köksinredningar:

- Ljusgrå spegelluckor och bänkskiva av laminat samt rostfri diskbänk. Vit hel kyl och frys i lägenheter större än 3 rum och kök. Vit kombinerad kyl/frys i lägenheter med 1-3 rum och kök. Häll, ugn och diskmaskin. Vitmålade väggar, mattlackad ljus parkett och via träsocklar. Förberedelse för micro i vägg eller högskåp.

Badrumsinredningar:

- Belysning på vägg, spegelskåp, duschvägg, wc-stol och tvättställ. Grått klinker på golv och vitt på vägg. Vägg delvis målad.

Golvbeläggningar i övriga rum:

- Ljus mattlackad parkett, vita träsocklar, vitmålade väggar, fönsterbänk i sten. Kapphylla i hall.

2.5 Gemensamma anordningar samt Gemensamhetsanläggningar

14 trapphus med 14 hissar.

Det finns en gemensam innergård som ska iordningsställas med plattbeläggning, krattad betong, gräsmatta, gångytor, blommor, träd. Uteplatser belagda med betongplattor.

Lägenhetsförråd av nätväggar finns i källaren. Cykelförråd på entréplan samt cykelställ på gården. Gemensamt barnvagnsrum och rullstolsförråd finns i anslutning till entreérna.

Det finns tre miljörum med källsortering.

Garage i 2 plan över mark med 120 stycken parkeringsplatser. Preliminärt kommer två parkeringsplatser att nyttjas av föreningens poolbilar. Ytterligare några parkeringsplatser på gården kommer att finnas.

Postboxar är placerade i entréplan och tidningshållare är placerad utanför lägenhetsdörren.

I Turbinhallens södra del finns ett spa med bubbelbad samt ett mindre gym.

Fastigheten är medlem i Järla Sjö samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har till ändamål att äga, förvalta och utveckla områdets vägar, trottoarer, trappor, uteparkeringsplatser, garage, el-, avlopps- och dagvattenledningar och belysning, fläktar och pumpar samt grönområden inklusive bad och brygganläggningen. Samfällighetsföreningen svara även för källsorteringen, snöröjningen och förrådsuthyrningen.

Samfällighetsföreningen har även fiskerätt i Järlasjön samt arbetar för ett aktivt föreningsliv med båt och kanotklubb.

Järla Sjö Samfällighetsförening utgörs av tre gemensamhetsanläggningar (GA).

- GA 55 Förvaltar och underhåller vägar, vattenförsörjning, avlopp, belysning, grönområden, samt bad- och brygganläggningen. Brf Turbinhallens andelstal är ca 16%.
- GA:56 Förvaltar och underhåller garage och markparkeringar. Brf Turbinhallens andelstal är ca 24%.
- GA:85 Förvaltar och underhåller återvinningsanläggningen. Brf Turbinhallen ej andelsägare i GA:n.

2.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmsta tiden. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfond med ca 0,1% av det beräknade totala taxeringsvärdet. Se vidare avsnitt "Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten" samt "Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader" nedan.

2.7 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.8 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för Skatteverkets allmänna fastighetstaxering år 2016-2018, har det totala taxeringsvärdet uppskattats till 328 000 000 kronor, varav byggnadsvärdet för bostäder uppgår till 199 000 000 kr. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2017. På grund av att byggnaden är nyproducerad, kommer enligt gällande regler bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

3 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under åren kvartal 3, 2017 – kvartal 3 2018. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket.

4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärv har skett genom att föreningen 2015-12-22 förvärvat aktierna i bolaget Fastighetsaktiebolaget Turbinhallen som vi den tidpunkten ägde fastigheten Nacka Sicklaön 145:19. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget Fastighetsaktiebolaget Turbinhallen kommer därefter att säljas för likvidation.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad[1]	996 656 500 kr
Fördelas på:	
Entreprenad	505 847 300 kr
Investeringsmoms prel.	- 4 000 000 kr
Mark + Aktier	478 440 700 kr
Tillägg p.g.a. utökad BOA och LOA	16 368 500 kr
Summa	996 656 500 kr

Summan utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

En kassa om 100 000 kronor ingår som en del i föreningens anskaffningskostnad.

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är garanterad till 996 656 500 kr, i en garantiutfästelse från Turbinhallen Utveckling AB.

5 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, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

6 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7 FINANSIERINGSPLAN

7.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån	240 006 500 kr

Lånet avses att fördelas på tre till fyra ungefär lika stora delar med en bindningstid på preliminärt 2, 3, respektive 5 år till en maximalt angiven genomsnittsränta om 3 %. Den genomsnittliga räntan om maximalt 3 % är garanterad i två år, i en garantiutfästelse utställd av Turbinhallen Utveckling AB

Vid tiden för upprättandet av föreningens ekonomiska plan skulle föreningens genomsnittsränta med ovanstående fördelning av lånen, enligt offert från SBAB, bli ca 1,48 % år 1. Kredittiden för lånet är beräknad till 50 år.

[1] Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet, pantbrevskostnad med mera.
I produktionskostnaden ingår moms enligt gällande regler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler/garage.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

7.2 Insatser

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	756 650 000 kr
Finansiering anskaffningskostnad	980 288 000 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med ca 1 200 000 kr per år vilket år 1 utgör ca 0,5 % av föreningens lån.

8 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om 0,5 %. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

8.1 Beräknade kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Summa kapital	8 443 978 kr
Drift, skatt, reparationsfondering	
Preliminära driftkostnader, **Bilaga 2**	4 855 492 kr
Preliminär kostnad GA	900 000 kr
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	400 000 kr
Avsättning till reparationsfond	337 840 kr
Summa drift, skatt, reparationsfond	6 493 332 kr
Total	14 937 310 kr

Planenlig avskrivning[2] görs med preliminärt 2 529 000 kr per år, vilket utgör 0,5 % av byggnadens värde.

Känslighetsanalys över föreningens kostnader finns i **Bilaga 3.**

[2] Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer alt täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyresintäkt garageplats ink moms	1 800 000 kr
Hyresintäkt p-platser ink moms	32 400 kr
Lokalintäkt ink moms	4 050 000 kr
Årsavgifter medlemmar	9 013 200 kr

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

9 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER MED MERA

Förteckning över lägenheter enligt **Bilaga 1.**

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

9.1 Nyckeltal

Insats i genomsnitt per kvm boa	58 764 kr
Driftkostnad per kvm boa	377 kr
Årsavgift i snitt per kvm boa	700 kr

9.2 Bredband

Bostadsrättsföreningen tecknar ett avtal med Com Hem som leverantör av fiberanslutning till fastigheten och installation av bredbandsnät. Föreningen har för avsikt att låta de fria marksända TV-kanalerna ingå i månadsavgiften. Kostnaden för bredbandsuppkopplingen med hastighet 1000/1000 (500-1000 Mbit / s) är, under de första fem åren, är 180 kronor per lägenhet och månad. Kostnaden faktureras i samband med månadsavgiften. Utöver det kan de boende teckna individuella avtal med leverantören för utökat kanalutbud på TV.

10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för upplåtelse andra hand och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala 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.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.

D. 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.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Turbinhallen org. nr 769629-0464 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2017-04-03

.....	.....
Ole Lien	Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2017-03-30
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Köpekontrakt med bilagor 2017-01-31
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2015-12-22
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2016-06-30
Skuldebrev, 2 st., 2016-06-30
Totalentreprenadkontrakt, fast pris 2015-12-22
Entreprenadkontrakt rivning och projektering 2015-12-22
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Bankoffert SBAB 2017-03-10
Beräkning taxeringsvärde
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad, ev. osålda bostadsrätter och ränta 2017-03-08