

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Flygplansfabriken

Org. nr. 769617-1052

Registrerad av Bolagsverket 2014-06-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån och insatser	5
6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1 Nyckeltal	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10. INTYG	10

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGPLANSFABRIKEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flygplansfabriken, org nr 769617-1052, som registrerats hos Bolagsverket den 27 juli 2007 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. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stockholm Tvåflingen 12
Adress:	Tellusborgsvägen 94 A-D
Församling:	Hägersten
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1.419 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten står ett lamellhus med 6 stycken våningar samt en terrassvåning. Byggnaden inrymmer 73 stycken bostadslägenheter. På fastigheten finns även 23 stycken parkeringsplatser.

Byggnadsår:	2013-2014
Grund:	Bottenplatta av plastgjuten betong.
Stomme:	Betong
Yttervägg:	Betong eller lättkonstruktion
Balkonger:	Prefabricerade betongelement
Fönster:	3-glas
Ventilation:	Frånluftsventilation med värmeåtervinning på frånluften. Tilluft via tilluftsdon i fasad.
Värme:	Vattenburet radiatorsystem, fjärrvärme. Traditionella värmestammar med synlig rödragnig.
Terrass:	Ytbeläggning av betong. Plan 6, terrassvåningen, varje lägenhet har en egen entré genom en entréterrass.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter (73 st)	2.980 m ²
Total lägenhetsyta	<u>2.980 m²</u>

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Vita släta luckor, rostfri diskbänk, inbyggnadshäll med ugn, kombinerad kyl/frys och diskmaskin. Förberett för mikro. Golv belagda med ekparkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare (tvättpelare). Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel upp till tak. Komfortgolvvärme (el).
Golvbeläggningar i övriga rum:	Ekparkett i vardagsrum och i sovrum samt klinker i köpprum.

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

Ett trapphus med en hiss. I entréplan finns lägenhetsförråd, ett cykelförråd, ett barnvagns- och ett rullstolsförråd.
Bostadsrättsföreningen har för avsikt att teckna ett avtal med leverantör gällande fiberanslutning av Fastigheten. De boende kan sedan själv teckna individuella avtal med leverantören för internetuppkoppling, bredbandstelefon och önskat kanalutbud på TV.
Fastigheten har inget inskrivet servitut.
Fastigheten ingår idag inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se även avsnitt 7 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGPLANSFABRIKEN

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	20.600 tkr	46.000 tkr	66.600 tkr
Lokaler	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Totalt	20.600 tkr	46.000 tkr	66.600 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2013. På grund av att byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt nuvarande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet år 2014. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Stockholm Tvålfvingan 12. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en underprisöverlåtelse från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. 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 överlagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	172.803.609
Dispositionsfond	100.000
Summa	172.903.609 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, förvärv av fastighet, lagfarts- och pantbrevskostnad m.m.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 172.903.609 kr, i en garantiutfästelse från SSM Bygg & Fastighets AB.
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.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån, aktiekapital och insatser

Beräknade nya lån	39.263.609 kr
Möjlig kredittid 50 år.	
Bindningstiden för lånet, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om ca 3,0%.	
Garanterad räntenivå i 2 år, enligt garantiutfästelse under punkt 4	
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.	

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	133.640.000 kr
-------------------------------------	----------------

Finansiering av anskaffningskostnaden	172.903.609 kr
---------------------------------------	----------------

6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 50.000 kr per år.

7. FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Vid 1% avskrivning blir det ca 1 miljoner kronor. 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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYGPLANSFABRIKEN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift 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 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, 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.

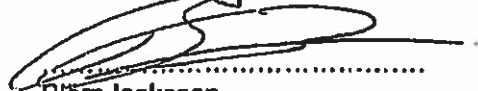
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2014-04-28

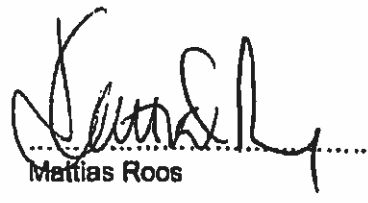
Bostadsrättsföreningen Flygplansfabriken



Anders Janson



Björn Isaksson



Mattias Roos

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Flygplansfabriken, org. nr 769617-1052, får härmed ge följande intyg.

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

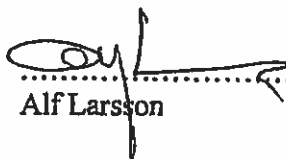
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.



Ole Lien

Stockholm 2014-05-15



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
 Registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor
 Situationplan
 Bankoffert
 Totalentreprenadkontrakt
 Beräkning taxeringsvärde
 Garanti avseende slutlig anskaffningskostnad, eventuellt osålda bostadsrättslägenheter och ränta i två år
 Bostadsfakta

BILAGA 1 PROGNOIS

2014051901435

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTnader (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 177 908	1 178 408	1 174 908	1 173 408	1 171 908	1 170 408	1 168 908	1 167 408	1 165 908	1 164 408	1 162 908
Driftkostnader	879 100	886 682	914 616	932 908	951 566	970 597	990 009	1 009 610	1 030 006	1 050 806	1 071 618
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Amortering lån	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Undertållsavsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	155 412	158 520	161 630	164 824	168 223	171 587	175 019	178 519	182 090	185 731	189 446
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror parkeringsplatser	179 400	182 988	186 648	190 381	194 188	198 072	202 034	206 074	210 198	214 400	218 688
Ansvarig medlemmar	2 083 020	2 098 622	2 114 567	2 130 860	2 147 509	2 164 521	2 181 903	2 199 663	2 217 808	2 236 346	2 255 285
Ansvarig per kvadrantmeter											
Räntebärande	689	705	710	716	722	728	734	741	747	754	760
Inflationssänkande	3,00%										
Taxeringsvärdet	88 600 000	87 932 000	89 280 640	90 676 453	92 089 982	93 531 781	95 002 417	96 502 465	98 032 515	99 593 165	101 185 028
Föreningslån	39 263 609	39 213 608	39 163 608	39 113 609	39 063 608	39 013 608	38 963 609	38 913 609	38 863 609	38 813 609	38 763 609
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens ränteliv											
årsavgift enligt ovanstående prognos	689	705	710	716	722	728	734	741	747	754	760
Ansvarig om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens ränteliv +1%	689	836	842	847	853	859	865	871	878	884	891
2. Dagens ränteliv - 1%	689	573	579	585	591	597	604	610	617	623	630
Dagens ränteliv och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	689	707	715	723	732	741	750	760	769	779	790
2. Dagens inflationsnivå -1%	689	702	705	709	712	716	719	723	726	730	734