



EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Tallboda Industripark

Dat 2019-06-27

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av Fastigheten	4
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	6
4. Förvärvskostnader och finansiering	6
4.1 Sammanställning förvärvskostnader och finansiering	7
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader	8
5.1 Intäkter och kostnader	8
5.2 Resultat och Kassaflödesprognos.....	9
6. Avskrivningar	10
7. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter	10
8. Ekonomisk prognos	11
9. Känslighetsanalys	12
10. Särskilda förhållanden	13

Bilaga 1 - Intyg

Bilaga 2 - Registreringsbevis

Bilaga 3 - Stadgar

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tallboda Industripark org. 769637-4136 har registrerats hos Bolagsverket (se registreringsbevis under rubriken bilagor) och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för lokaländamål åt medlemmar, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättshavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska uppges i upplåtelseavtalet.

Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätts medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågavarande villkor i överlåtelseavtalet. På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (förnärvarande 25 %).

Fastigheten Östra Malmskogen 1:46 kommer förvärfvas genom köp av samtliga aktier i ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktierna motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde eller skattemässigt restvärde.

Efter att bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget att likvideras.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i föreningen i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. Bostadsrättslagen och 1 § Bostadsrättsförordningen har styrelsen upprättat följande ekonomiskaplan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i denna ekonomiskaplan baseras på de förutsättningar som fanns då planen upprättades i juni 2019. Uppgifterna grundar sig på förvärvs och entreprenadkostnader samt föreningens årliga kapital- och driftskostnader. Kapitalkostnaderna grundas på en ränteoffert.

Driftkostnaderna är baserade på jämförelser av liknande objekt framtagna av säljaren.

Upplåtelseavbostadsrätterna beräknas starta under Q3 2019. Tillträde beräknas ske under Q4 2019.

Som säkerhet för föreningens skyldigheter att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas en garanti genom Nordic gurantee försäkringsaktiebolag.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Östramalskogen 1:46	
Detaljplan	Del av Östramalskogen 1:3 m.fl. (Östra Malmskogen del 2), plan nr 1474	
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten ingår i ga:2 (infartsväg och grönytor för dagvattensinfiltration)	
Adress	Idögatan x, 582 78 Linköping	
Upplåtelseform	Ägande	
Tomtareal	4 283 kvm	
Lokalyta	2 208 kvm	
Byggnadsutformning	Ett hus med 16 bostadsrättslokaler	
Byggnadsår	2019	
Försäkringar	Fullvärde	
Taxeringsvärde	Preliminärt 13 741 000 kr	
Kortfattad byggnadsbeskrivning	Grund:	Armerad, isolerad betongplatta
	Fasad:	Väggelement med betongsockel
	Stomme:	Limträ
	Yttertak:	Takpapp
	Innertak:	Takplåt interiörvit
	Bjälklag:	Träbjälklag med spångolv och isolering.
	Fönster:	Tre-glas
	Garageport:	4x4,5 m med glas
	Dörrar:	Ståldörr
	Trappor:	Ståltrappor
Kortfattad lokalbeskrivning	Entreplan:	Betonggolv Mellanväggar av stenulement EI30 Uppstick V/A för montering av kök Förberett för WC/dusch där respektive lokalköpare utformar sina egna faciliteter El central
	Plan 1 – Entresol	Träbjälklag med spångolv
Installationer	VVS:	Fastigheten ansluts till kommunala nätet
	Uppvärmning:	Fjärrvärme. Varje enhet förses med separat undermätare där förbrukningen faktureras kvartalsvis. Värmekostnaden bedöms till ca 70 kr/kvm/år.
	Vent:	Självdreg Varje enskild bostadsrättshavare svarar för att ventilationen är dimensionerad efter sin verksamhet
	TV/Tele/Bredband:	Fastigheten är förberedd för att anslutas till fibernät
	EL:	Lokalerna förses med separata elcentral och mätare. Ett gemensamt abonnemang med mätare i teknikutrymme.
Gemensamma anordningar	Parkeringsplatser Gemensam oljeavskiljare Serviscentral el, placeras i separat teknikutrymme vid gavel.	

Underhållsbehov	Det föreliggande underhållsbehovet är minimalt
Försäkring	Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad

3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Byggstart är planderad till Q1 2019

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas i Q3 2019 och inflyttning Q4 2019.

4. Förvärvskostnader och finansiering

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i P&E 71 Invest vilket då har förvärvat marken samt låtit uppföra byggnaden för bostadsrättslokaler. Föreningen kommer därefter att köpa ur fastigheten ur aktiebolaget vilket sedan återköps och likvideras av säljaren.

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring.

För Sammanställning förvärvskostnader och finansiering. Se sammanställning nästa sida.

Anskaffningskostnad

Preliminär köpeskillingen är 25 524 800 kr. Detta inkluderar konsultkostnader, entreprenadkostnad, förvärv av aktier och fastighet, samt stämpelavgifter. Alla kostnader i denna kostnadsplan är exklusive mervärdesskatt.

Lånebindningstid och räntor

Villkor för lånet baseras på offert från banken. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Räntebindning	Löptid	Ränta
Rörligt	3 mån	*STI90>0 + 1,90 %
3 år	3 år	2,06 %
4 år	4 år	2,28 %
5 år	5 år	2,44 %

Amortering

Föreningen ska initialt amortera 2 % av lånet per år.

Fastighetsskatt

Fastigheten kommer efter fullföljandet att taxeras som industrifastighet. Fastighetsskatten är 0,5 % av taxeringsvärdet.

Årsavgiften

Årsavgiften beslutas årligen av styrelsen och grundas på den beräknade kostnadsmassan för det kommande året.

4.1 Sammanställning förvärvskostnader och finansiering

Kostnader för förvärv av fastigheten Östra Malmskogen 1:46 samt dess finansiering.

Anskaffningskostnader	
Markvärde	6 573 979 kr
Entreprenad och byggherrekostnader	18 720 991 kr
Lagfartskostnader	26 694 kr
Pantbrevskostnader	203 136 kr
Summa att finansiera	25 524 800 kr

* *entreprenaform: totalentreprenad*

** *lagfarten beräknas på markvärdet*

Finansieringsplan

		Ränta år 1	Ränta kr
Lån	10 156 800 kr	1,90%	192 979 kr
Insatser	15 368 000 kr		
Totalt	25 524 800 kr		

Taxeringsinformation

Preliminär taxeringsvärde				
		%	Mark	Byggnad
Lokaler	13 741 000 kr	100	2 141 000 kr	11 600 000 kr

Omfattning

Fastigheten omfattar 2208 kvm lokalyta

Noteringar

* *Kalkylräntan över tiden beskrivs i kapitel 7, Ekonomisk prognos.*

** *Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat enligt Skatteverkets webformulär.*

5. Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

5.1 Intäkter och kostnader

Intäkter		
Årsavgift	301 kr/kvm	664 508 kr
Intäkter totalt		664 508 kr

Drifts- och underhållskostnader		
Fastighetsgemensam el		15 456 kr
Vatten		8 832 kr
Försäkringar		15 456 kr
Löpande underhåll		19 872 kr
Fastighetsskötsel		19 872 kr
Ekonomisk förvaltning		19 872 kr
Övriga kostnader, snöröjning etc.		35 328 kr
Summa driftskostnader ca:	61 kr/kvm	134 688 kr

Övriga kostnader		
Fastighetskatt (0,5 % av taxeringsvärdet)		68 705 kr
Avskrivningar		187 210 kr
Inkomstskatt		15 000 kr
Summa övriga kostnader:		270 915 kr

Kapitalkostnader		
Räntekostnader fastighetslån	1,90%	192 979 kr
Summa kapitalkostnader		192 979 kr

* El och värme ingår ej i avgiften. Eget elabonnemang tecknas av respektive bostadsrättsinnehavare. Värme debiteras bostadsrättsinnehavare separat efter förbrukning, beräknad kostnad ca 70 kr/kvm & år.

**Taxeringsvärdet är vid upprättande av denna plan preliminärt.

***Uppskattade driftkostnader och jämförda med liknande objekt

5.2 Resultat och Kassaflödesprognos

Resultat	
Summa intäkter	664 508 kr
Summa kostnader	598 582 kr
Årets resultat	65 926 kr

Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	664 508 kr
Summa kostnader	598 582 kr
Återföring avskrivningar	187 210 kr
Kassaflöde löpande drift	253 136 kr

Amortering	2,00%	203 136 kr
Summa Kassaflöde		50 000 kr

Avsättningar till underhållsfond		50 000 kr
Intäkter. /. Kostnader = vinst	-	0 kr

6. Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden, i enlighet med regelverket K2. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning om 1 % i sin redovisning och föra redovisningsmässiga avskrivningar enligt följande:

Underlag för avskrivning: 18 720 991 kr

Avskrivningsbelopp: 187 209 kr

not. Underlag för avskrivning avser byggnadsvärdet

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållfond.

7. Fördelningsgrunder avseende insatser och årsavgifter

Insatser

Styrelsen har beslutat att insatserna ska baseras på lokalens andelstal. Tabellen nedan redovisar insatser, andelstal och årssavgifter.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska årsavgiften fördelas i förhållande till lokalens andelstal. Styrelsen kan dock besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Årsavgiften är beräknad men kan fastställas först när slutgiltig fastighetstaxering skett.

Lokal nr	Kvm	Andel/lokal %	Insats	Upplåtelse avgift	Instats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift kr/kvm
1	138	6,3%	949 000 kr	46 000 kr	995 000 kr	45 554 kr	330 kr
2	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
3	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
4	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
5	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
6	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
7	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
8	138	6,3%	949 000 kr	46 000 kr	995 000 kr	45 554 kr	330 kr
9	138	6,3%	949 000 kr	46 000 kr	995 000 kr	45 554 kr	330 kr
10	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
11	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
12	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
13	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
14	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
15	138	6,3%	949 000 kr	- kr	949 000 kr	45 554 kr	330 kr
16	138	6,3%	949 000 kr	46 000 kr	995 000 kr	45 554 kr	330 kr
Summa	2 208	100%	15 184 000 kr	6 877	15 368 000	728 871 kr	330 kr

8. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Kapitalkostnader	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Lån (armotering 2%)	10 156 800	9 953 664	9 754 591	9 559 499	9 368 309	9 180 943	8 997 324	8 817 377	8 641 030	8 468 209	8 298 845	8 132 868
Räntekostnader	192 979	189 120	185 337	181 630	177 998	266 247	260 922	255 704	250 590	245 578	240 667	235 853
Drift och underhållskostnader	134 688	137 382	140 129	142 932	145 791	148 706	151 681	154 714	157 808	160 965	164 184	167 468
Amotering & Avsättningar												
Amoternig	203 136	199 073	195 092	191 190	187 366	183 619	179 946	176 348	172 821	169 364	165 977	162 657
Avsättningar & likviditetsreserv	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950	62 169
Övriga Kostnader												
Fastighetskatt lokaler	68 705	70 079	71 481	72 910	74 369	75 856	77 373	78 920	80 499	82 109	83 751	85 426
Inkomstskatt	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285	18 651
Summa	664 508	661 954	659 665	657 641	655 881	746 194	743 123	740 351	737 876	735 697	733 813	732 224
Föreningens årliga intäkter												
Årsavgift	664 508	661 954	659 665	657 641	655 881	746 194	743 123	740 351	737 876	735 697	733 813	732 224
Avskrivningar												
Linjär avskrivning	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210	187 210
Räntetagande:	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%
Inflationsantagande:	2% gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, avsättningar											
Amotering	2%											
Taxeringsvärde	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000	13 741 000
Föreningenslån	10 156 800	9 953 664	9 754 591	9 559 499	9 368 309	9 180 943	8 997 324	8 817 377	8 641 030	8 468 209	8 298 845	8 132 868

Fastigheten förvärvas under löpande kalender år. Ovanstående prognos och nedstående känslighetsanalys beräknas på hela år 1 januari-31 december.

I kalkylen görs en linjäravskrivning om 1,0%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amotering, låneräntor samt avsättningar till yttre underhållsfond.

Amotering och avsättningar till underhåll uppgår år 1 enligt planen till 239 888 kr, vilket överstiger angiven avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna överstiga avsättningarna till underhåll och amotering kommer föreningen att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årliga amotering samt avsättningar till underhållsfond. Detta påverkar dock inte likviditeten.

9. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Enligt ekonomisk prognos	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Summa intäkter	664 508	661 954	659 665	657 641	655 881	746 194	743 123	740 351	737 876	735 697	733 813	732 224

Enligt ekonomisk prognos men med												
Räntenivå + 1%	766 076	761 490	757 211	753 236	749 564	838 003	833 096	828 524	824 286	820 379	816 801	813 552
Räntenivå + 2%	867 644	861 027	854 757	848 831	843 247	929 813	923 069	916 698	910 696	905 061	899 790	894 881
Räntenivå - 1%	562 940	562 417	562 119	562 046	562 198	654 384	653 150	652 177	651 465	651 015	650 825	650 895

Enligt ekonomisk prognos men med												
Inflationsnivå + 1%	664 508	684 443	704 977	726 126	747 910	770 347	793 458	817 261	841 779	867 032	893 043	919 835
Inflationsnivå + 2%	664 508	691 089	718 732	747 481	777 381	808 476	840 815	874 447	909 425	945 802	983 634	1 022 980
Inflationsnivå - 1%	664 508	671 153	677 865	684 643	691 490	698 405	705 389	712 443	719 567	726 763	734 030	741 371

10. Särskilda förhållanden

- Medlems rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- De i denna ekonomiskaplan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid planens upprättande kända förutsättningar.
- Det åligger styrelsen att vid behov höja avgifter så att föreningens ekonomi förblir god.
- Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lokalens inre i gott skick. Respektive bostadsrättsinnehavare tecknar eget avtal med leverantör avseende
 - El
 - TV/fiber
 - Försäkring (för de delar som ej bostadsrättsföreningen ansvarar för alt för de delar som ej omfattas av fastighetsförsäkringen)
 - Sophantering.

Värme och vatten debiteras bostadsrättsinnehavare separat efter förbrukning, beräknad kostnad ca 70 kr/kvm & år, men varierar stort beroende på verksamheten i lokalen.

- Lokalernas area är uppmätt på ritning enligt den svenska standarden SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lokalernas area kan förekomma. Mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 % sker ingen justering på andelstal, årsavgift eller insatser.
- Av föreningen stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningar till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras. Till den yttre underhållsfonden avsätts årligen 50 000 kr, för framtida reparationer och underhåll.
- Taxeringsvärde är inte fastställt men beräknas till 13 741 000 kr varav byggnad utgör 11 620 000 samt mark 2 141 000 kr.
- Förening ska amortera 2 % / år
- De i denna ekonomiskaplan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt upprättande avtal mellan bostadsrättsföreningen och P&E Invest 71 AB.

- Werkstaden fastigheter AB eller dess ägarstruktur garanterar för ej sålda bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen Tallboda Industripark
Stockholm 2019-

Andreas Ohlson
Ordförande

Karl-Johan Grem
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Styrelseledamot

Bilaga 1 - Intyg

Bilaga 2 - Registreringsbevis

Bilaga 3 - Stadgar