

TELEGRAFHOLMEN

SANDHAMN

EKONOMISK PLAN

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SANDHAMN
TELEGRAFHOLMEN**

ORGANISATIONSNUMMER 769625-5988

Registrerades av Bolagsverket 2015-04-27

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

2015041707579

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	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	3
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

2015041707580

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sandhamn Telegrafholmen, som registrerats hos Bolagsverket den 4 december 2012 har till ändamål 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. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelsen 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:	Värmdö Eknö 1:33
Församling:	Djurö, Möja och Nämdö
Kommun:	Värmdö
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	17.200 m ²
Vattenareal:	2.600 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten kommer det att byggas 40 stycken fritidshus om totalt 2.383 kvm golvyta. Husen kommer att upplåtas som fritidshus. Inom fastighetens vattenareal kommer en flytbrygga med ca 50 båtplatser att anläggas.

Byggnadsår:	2014-2015
Grundläggning:	Plintar
Stomme:	Trä
Fasad:	Stående träpanel
Tak:	Tjärpapp
Fönster:	Velfac, aluminiumramar utvändigt
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Värme:	El. Oljefyllda radiatorer. Enskild uppvärmning.
Tv och internet:	Via fiberanslutning. Centralt upphandlat.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

40 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhets, hustyp 1, 6 st	371 m ²
Bostadslägenhets, hustyp 2, 26 st	1.646 m ²
Bostadslägenhets, hustyp 3, 8 st	366 m ²
Total yta	<u>2.383 m²</u>

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Kök från Kvänum, diskbänk och stänkskydd i kalksten, spishäll, integrerad ugn, kyl/frys och diskmaskin.
Badrum:	Tvättställ, wc, dusch, kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Golv och delar av vägg belagda med kalksten. Väggar i övrigt våtrumsmålade. Golvvärme.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Trätiljor i ek. Kalksten i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Det kommer att finnas en brygga med ca 50 stycken båtplatser på föreningens brygga. Varje medlem har rätt att hyra en plats. Föreningen kommer att disponera ett antal mindre båtar som medlemmarna kommer att kunna nyttja för kortare transporter. Gemensamhetsanläggning och/eller servitut kommer att bildas för spänger, stigar, va-ledningar, el och fiber som ligger inom respektive utanför föreningens fastighet. Föreningen kommer att ha nyttjanderätt till en för föreningen enskild bastu belägen inom KSSS fastighet. Föreningen har underhållsansvar för bastun med tillhörande utrymmen. Idag belastas hela fastigheten Eknö 1:33 av två stycken ledningsrätter avseende vatten och avlopp (Akt.nr: 0120-06/1.1) och (Akt.nr: 0120-10/16.1).

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighets-taxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 31.598.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod småhus. P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostäderna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under april-juli 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m föreningens förvärv av fastigheten.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

2015041707582

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i bolaget Telegrafholmen AB som äger fastigheten Värmdö Eknö 1:33. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer efter att ha sålt fastigheten till föreningen 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 övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	183.800.000
Summa	183.800.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad, anslutningsavgift, pantbrevskostnad, köpeskilling mark/aktier mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 183.800.000 kr, i en garantiutfästelse från Gillesvik Holding AB (556353-0558). Gillesvik Holding AB garanterar även förvärvet av ev osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån

Beräknade nya lån	10.000.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Medlemmarnas insatser vid förvärv	173.800.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	183.800.000 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

2015041707583

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5% då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapitalkostnad	Kr
Räntekostnad, bindningstiden för lånet avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,96%,	296.440
Kostnader	
Driftkostnader	295.962
Administration och försäkring	
Fastighetsskötsel och löpande underhåll	
Renhållning	
Vatten	
Fastighetsel	
Arrende KSSS	240.000
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	31.598
Summa kostnader	864.000

Avskrivningar	
Planenlig avskrivning *	481.500 kr

* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att 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.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyra båtplatser	240.000
Årsavgifter medlemmar	624.000
Summa intäkter	864.000

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

39	2A	63,3	2,5000%	2 870 000	1 230 000	4 100 000	15 600	1 300
40	2A	63,3	2,5000%	2 730 000	1 170 000	3 900 000	15 600	1 300
		2 383	100,00%	121 660 000	52 140 000	173 800 000	624 000	52 000

* inklusive biarea om 26,9 kvm.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmnings- och förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej. Varje innehavare kommer själva att stå för uppvärmningskostnaden som kan uppgå till 600-1.000 kr i månaden beroende på den egna förbrukningen.

8.1 Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	72.921 kr/kvm
Driftkostnad	124 kr/kvm
Årsavgift	262 kr/kvm

2015041707584

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SANDHAMN TELEGRAFHOLMEN

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet	Hus-typ	Area kvm	Andelstal %	Insats kr	Uppläelse-avgift kr	Insats och upplätelse-avgift kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
1	2A	63,3	2,5000%	3 850 000	1 650 000	5 500 000	15 600	1 300
2	3	45,7	2,5000%	3 010 000	1 290 000	4 300 000	15 600	1 300
3	2B	63,5*	2,5000%	3 780 000	1 620 000	5 400 000	15 600	1 300
4	3	45,7	2,5000%	3 430 000	1 470 000	4 900 000	15 600	1 300
5	2A	63,3	2,5000%	3 290 000	1 410 000	4 700 000	15 600	1 300
6	2A	63,3	2,5000%	3 710 000	1 590 000	5 300 000	15 600	1 300
7	2A	63,3	2,5000%	3 570 000	1 530 000	5 100 000	15 600	1 300
8	2A	63,3	2,5000%	3 850 000	1 650 000	5 500 000	15 600	1 300
9	2A	63,3	2,5000%	3 850 000	1 650 000	5 500 000	15 600	1 300
10	2A	63,3	2,5000%	3 710 000	1 590 000	5 300 000	15 600	1 300
11	1	61,9	2,5000%	3 640 000	1 560 000	5 200 000	15 600	1 300
12	2A	63,3	2,5000%	3 710 000	1 590 000	5 300 000	15 600	1 300
13	2A	63,3	2,5000%	3 710 000	1 590 000	5 300 000	15 600	1 300
14	2A	63,3	2,5000%	3 710 000	1 590 000	5 300 000	15 600	1 300
15	1	61,9	2,5000%	3 150 000	1 350 000	4 500 000	15 600	1 300
16	3	45,7	2,5000%	2 730 000	1 170 000	3 900 000	15 600	1 300
17	3	45,7	2,5000%	2 520 000	1 080 000	3 600 000	15 600	1 300
18	3	45,7	2,5000%	2 590 000	1 110 000	3 700 000	15 600	1 300
19	2A	63,3	2,5000%	2 730 000	1 170 000	3 900 000	15 600	1 300
20	3	45,7	2,5000%	2 590 000	1 110 000	3 700 000	15 600	1 300
21	2A	63,3	2,5000%	2 870 000	1 230 000	4 100 000	15 600	1 300
22	1	61,9	2,5000%	3 080 000	1 320 000	4 400 000	15 600	1 300
23	2A	63,3	2,5000%	2 940 000	1 260 000	4 200 000	15 600	1 300
24	2A	63,3	2,5000%	2 450 000	1 050 000	3 500 000	15 600	1 300
25	2A	63,3	2,5000%	2 730 000	1 170 000	3 900 000	15 600	1 300
26	3	45,7	2,5000%	2 170 000	930 000	3 100 000	15 600	1 300
27	3	45,7	2,5000%	2 170 000	930 000	3 100 000	15 600	1 300
28	2A	63,3	2,5000%	2 730 000	1 170 000	3 900 000	15 600	1 300
29	2A	63,3	2,5000%	3 500 000	1 500 000	5 000 000	15 600	1 300
30	2A	63,3	2,5000%	3 010 000	1 290 000	4 300 000	15 600	1 300
31	2B	63,5*	2,5000%	2 450 000	1 050 000	3 500 000	15 600	1 300
32	2B	63,5*	2,5000%	2 730 000	1 170 000	3 900 000	15 600	1 300
33	2A	63,3	2,5000%	2 520 000	1 080 000	3 600 000	15 600	1 300
34	1	61,9	2,5000%	2 590 000	1 110 000	3 700 000	15 600	1 300
35	1	61,9	2,5000%	2 590 000	1 110 000	3 700 000	15 600	1 300
36	1	61,9	2,5000%	2 590 000	1 110 000	3 700 000	15 600	1 300
37	2A	63,3	2,5000%	2 870 000	1 230 000	4 100 000	15 600	1 300
38	2A	63,3	2,5000%	2 940 000	1 260 000	4 200 000	15 600	1 300

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 andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. 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.

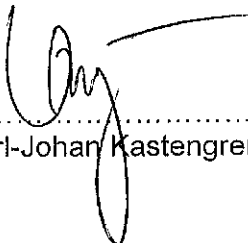
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Värmdö 2015-03-12

Bostadsrättsföreningen Sandhamn Telegrafholmen


.....
Andreas Arkling


.....
Matts Kastengren


.....
Carl-Johan Kastengren

BILAGA 1 PROGNOIS Brf Sandhamn Telegrafholmen

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440	296 440
Avskrivningar	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500	481 500
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	295 962	301 881	307 919	314 077	320 359	326 766	333 301	339 967	346 767	353 702	360 776
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	31 598	32 230	32 875	33 532	34 203	34 887	35 584	36 296	37 022	37 763	38 518
Övriga kostnader											
Hyra båtplatser	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	270 279	275 685	281 198	286 822	292 559
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyra båtplatser	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	270 279	275 685	281 198	286 822	292 559
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
Underskott	624 000	630 551	637 233	644 049	651 001	658 093	665 326	672 703	680 229	687 905	695 734
	449 902	449 270	448 625	447 968	447 297	446 613	445 916	445 204	444 478	443 737	442 982
Prognosförutsättningar											
Räntebärande	2,96%										
Inflationsantagande	2,0%										
Skatt	31 598 000	32 229 960	32 874 559	33 532 050	34 202 691	34 886 745	35 584 480	36 296 170	37 022 093	37 762 535	38 517 786
Föreningslån	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Årsavgift tas ej ut för att täcka ej likviditetspåverkande kostnader (avskrivningar).											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	624 000	630 551	637 233	644 049	651 001	658 093	665 326	672 703	680 229	687 905	695 734
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	624 000	730 551	737 233	744 049	751 001	758 093	765 326	772 703	780 229	787 905	795 734
2. Dagens räntenivå - 1%	624 000	530 551	537 233	544 049	551 001	558 093	565 326	572 703	580 229	587 905	595 734
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	624 000	633 827	643 948	654 374	665 112	676 172	687 564	699 297	711 383	723 832	736 653
2. Dagens inflationsnivå -1%	624 000	627 276	630 584	633 925	637 300	640 709	644 152	647 629	651 141	654 688	658 270

Intyg

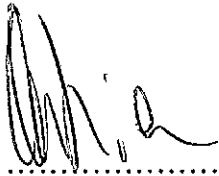
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sandhamn Telegrafholmen, org. nr 769625-5988, får härmed ge följande intyg.

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

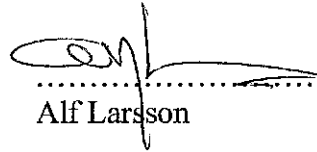
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.

Stockholm 2015-04-18



Ole Lien



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 och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Underrättelse om avslutad lantmäteriförrättning
Entreprenadkontrakt Hjaltevadshus och Pampas Marina
Bygglov
Specifikation anskaffningskostnad
Projektbroschyr innehållande plan- och fasadritningar
Köpekontrakt, tillägg till köpekontrakt, ramavtal, köpebrev och intyg om transportköp
Arrendeavtal
Bankoffert
Beräkning taxeringsvärde
Driftskostnadsspecifikation
Aktieöverlåtelseavtal
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter