

2017040502649


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

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-12

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 Gårdshuset. 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. Gårdshuset 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 bjälklagen 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 frånluftventilation 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 gårdshuset 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 11 stycken 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 entreerna.

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 överlagna 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
<hr/>	
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
<i>Drift, skatt, reparationsfondering</i>	
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 avskrivning² 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 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.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

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

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsej, 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 förbrukningsej, 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 utökad 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., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

2017040502658

9. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

Brt Turbinhalten Bilaga 3

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KASSAFLÖDE											
Räntor	-7 200 195	-7 164 194	-7 128 193	-7 092 192	-7 056 191	-7 020 190	-6 984 189	-6 948 188	-6 912 187	-6 876 186	-6 840 185
Annorlunda	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033	-1 200 033
Driftkostnader: inkl GA	-5 755 492	-5 870 602	-5 985 014	-6 100 124	-6 215 234	-6 330 344	-6 445 454	-6 560 564	-6 675 674	-6 790 784	-6 905 894
Fastighetskatt/kommunal avgift	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avsättning underhåll	-337 840	-344 597	-351 439	-358 519	-365 889	-373 003	-380 463	-388 072	-395 833	-403 750	-411 825
Hyrer	5 882 400	6 000 048	6 120 049	6 242 450	6 367 299	6 494 645	6 624 538	6 757 029	6 892 169	7 030 013	7 170 613
Erforderlig årsavgift som återkrävs/år	9 011 160	8 979 378	8 947 680	8 915 068	8 883 544	8 853 109	8 821 766	8 790 516	8 759 361	8 728 302	8 697 343
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror besätter (ej medlemmar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, pakering mm	5 882 400	6 000 048	6 120 049	6 242 450	6 367 299	6 494 645	6 624 538	6 757 029	6 892 169	7 030 013	7 170 613
Årsavgift enligt kasafföresanalys	9 011 160	8 979 378	8 947 680	8 915 068	8 883 544	8 853 109	8 821 766	8 790 516	8 759 361	8 728 302	8 697 343
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	-7 200 195	-7 164 194	-7 128 193	-7 092 192	-7 056 191	-7 020 190	-6 984 189	-6 948 188	-6 912 187	-6 876 186	-6 840 185
Avskrivningar	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237	-2 529 237
Driftkostnader	-5 755 492	-5 870 602	-5 985 014	-6 100 124	-6 215 234	-6 330 344	-6 445 454	-6 560 564	-6 675 674	-6 790 784	-6 905 894
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	-15 484 924	-15 564 033	-15 645 444	-15 729 203	-15 815 358	-15 903 955	-15 995 045	-16 088 676	-16 184 900	-16 283 769	-16 385 335
Resultat	-581 364	-584 607	-577 715	-570 685	-563 515	-556 201	-548 741	-541 132	-533 371	-525 454	-517 379
Balanserat underskott	-581 364	-1 175 971	-1 753 686	-2 324 372	-2 887 887	-3 444 088	-3 992 830	-4 533 962	-5 067 352	-5 592 786	-6 110 165
Räntebärande 3 %	3%										
Inflationsanpassande	2%										
Bostadsrättsyta, m2	12 876										
Taxeringsvärdet	328 000 000	324 560 000	341 251 000	348 076 000	355 035 000	362 139 000	369 382 000	376 770 000	384 305 000	391 991 000	399 831 000
Föreningslån	240 006 500	238 816 467	237 606 434	236 406 401	235 206 368	234 006 335	232 806 302	231 606 269	230 406 236	229 206 203	228 006 170
Erforderlig årsavgift för utgiftsbekräftelse/m2	700	697	695	692	690	688	685	683	680	678	675
Erforderlig årsavgift för kostnadsräkning/m2	1 203	1 209	1 215	1 222	1 228	1 235	1 242	1 250	1 257	1 265	1 273
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	9 011 160	8 979 378	8 947 680	8 915 068	8 883 544	8 853 109	8 821 766	8 790 516	8 759 361	8 728 302	8 697 343
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	11 411 225	11 367 442	11 323 744	11 280 132	11 236 607	11 193 172	11 149 829	11 106 578	11 063 423	11 020 364	10 977 405
2. Dagens räntnivå -1%	6 611 095	6 591 313	6 571 615	6 552 004	6 532 480	6 513 046	6 493 703	6 474 453	6 455 298	6 436 240	6 417 281
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	9 011 160	8 993 487	8 961 831	8 930 262	8 898 782	8 867 392	8 836 095	8 804 891	8 773 785	8 742 774	8 711 864
2. Dagens inflationsnivå -1%	9 011 160	8 981 268	8 949 523	8 917 873	8 886 305	8 854 826	8 823 437	8 792 140	8 760 938	8 729 831	8 698 822

Intyg

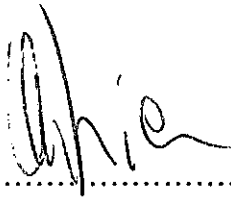
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Turbinhallen org. nr 769629-0464 får härmed ge följande intyg.

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

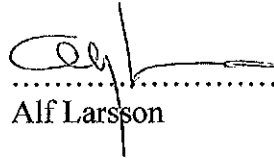
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 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
 Bankkoffert SBAB 2017-03-10
 Beräkning taxeringsvärde
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad, ev. osålda bostadsrätter och ränta 2017-03-08

Lägenhetslista

Bilaga 1

2017040502660

Trapp Nummer	Lägenhets Nummer	Våning	BOA m ²	LOA m ²	Avrundad Lokalyta	Antal Rum	Typ	R-tal	Andels tal	Insats	Kr/kvm	Avgift kr/månad
			12 876	0	12 876	502		22 077	100%	756 650 000	12 463 101	751 134
T01	1201,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 775 000	64 535	2 509
T01	1202,00	2	42,0	0,0	42	2	RK	87	0,3262%	2 775 000	66 071	2 450
T01	1203,00	2	42,0	0,0	42	2	RK	87	0,3262%	2 775 000	66 071	2 450
T01	1204,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 775 000	64 535	2 509
T01	1205,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 775 000	64 535	2 509
T01	1206,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 775 000	64 535	2 509
T01	1207,00	2	60,0	0,0	60	2	RK	105	0,4660%	3 500 000	58 333	3 500
T01	1208,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1209,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1210,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1211,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1212,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1213,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1214,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 575 000	74 479	2 800
T01	1215,00	2	34,0	0,0	34	1	RK	74	0,2641%	2 595 000	76 324	1 984
T01	1301,00	3	58,0	0,0	58	3	RK	108	0,4505%	3 950 000	68 103	3 384
T01	1302,00	3	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	3 275 000	72 778	2 625
T01	1303,00	3	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	3 275 000	72 778	2 625
T01	1304,00	3	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 395 000	70 729	2 800
T01	1305,00	3	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 395 000	70 729	2 800
T01	1306,00	3	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	3 275 000	72 778	2 625
T01	1307,00	3	64,0	0,0	64	2	RK	109	0,4970%	3 900 000	60 938	3 733
T01	1308,00	3	50,0	0,0	50	2	RK	95	0,3883%	3 475 000	69 500	2 917
T01	1309,00	3	50,0	0,0	50	2	RK	95	0,3883%	3 475 000	69 500	2 917
T01	1310,00	3	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 375 000	70 313	2 800
T01	1311,00	3	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 375 000	70 313	2 800
T01	1312,00	3	50,0	0,0	50	2	RK	95	0,3883%	3 475 000	69 500	2 917
T01	1313,00	3	50,0	0,0	50	2	RK	95	0,3883%	3 475 000	69 500	2 917
T01	1314,00	3	50,0	0,0	50	2	RK	95	0,3883%	3 475 000	69 500	2 917
T01	1315,00	3	38,0	0,0	38	1	RK	78	0,2951%	2 695 000	70 921	2 216
T02	1201,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 775 000	64 535	2 509
T02	1202,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 850 000	66 279	2 509
T02	1203,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 850 000	66 279	2 509
T02	1204,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 850 000	66 279	2 509
T02	1205,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 850 000	66 279	2 509
T02	1206,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 850 000	66 279	2 509
T02	1207,00	2	43,0	0,0	43	2	RK	88	0,3340%	2 850 000	66 279	2 509
T02	1208,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 095 000	64 479	2 800
T02	1209,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 095 000	64 479	2 800
T02	1210,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 095 000	64 479	2 800
T02	1211,00	2	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 095 000	64 479	2 800
T02	1301,00	3	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	3 275 000	72 778	2 625
T02	1302,00	3	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 275 000	71 196	2 684
T02	1303,00	3	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 275 000	71 196	2 684
T02	1304,00	3	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 275 000	71 196	2 684
T02	1305,00	3	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 275 000	71 196	2 684
T02	1306,00	3	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 275 000	71 196	2 684
T02	1307,00	3	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 275 000	71 196	2 684
T02	1308,00	3	99,0	0,0	99	4	RK	153	0,7689%	5 550 000	56 061	5 775
T02	1309,00	3	99,0	0,0	99	4	RK	153	0,7689%	5 550 000	56 061	5 775
T02	1310,00	3	51,0	0,0	51	2	RK	96	0,3961%	3 495 000	68 529	2 975
T02	1311,00	3	51,0	0,0	51	2	RK	96	0,3961%	3 495 000	68 529	2 975
T02	1312,00	3	51,0	0,0	51	2	RK	96	0,3961%	3 495 000	68 529	2 975
T02	1313,00	3	51,0	0,0	51	2	RK	96	0,3961%	3 495 000	68 529	2 975
T02	1314,00	3	98,0	0,0	98	4	RK	152	0,7611%	5 995 000	61 173	5 717
T02	1315,00	3	95,0	0,0	95	4	RK	149	0,7378%	5 950 000	62 632	5 542
T03	1001,00	0	55,0	0,0	55	2	RK	100	0,4272%	3 295 000	59 909	3 209
T03	1002,00	0	40,0	0,0	40	1	RK	80	0,3107%	2 695 000	67 375	2 334
T03	1003,00	0	57,0	0,0	57	1	RK	97	0,4427%	3 375 000	59 211	3 325
T03	1004,00	0	92,0	0,0	92	2	RK	0	0,7145%	4 150 000	45 109	5 367
T03	1005,00	0	54,0	0,0	54	1	RK	94	0,4194%	3 250 000	60 185	3 150
T03	1201,00	2	46,0	0,0	46	2	RK	91	0,3573%	3 050 000	66 304	2 684
T03	1202,00	2	35,0	0,0	35	1	RK	75	0,2718%	2 475 000	70 714	2 041
T03	1203,00	2	74,0	0,0	74	3	RK	124	0,5747%	4 295 000	58 041	4 317
T03	1204,00	2	49,0	0,0	49	2	RK	94	0,3806%	3 095 000	63 163	2 859

2017040502662

T09	1104,00	1	65,0	0,0	65	2	RK	110	0,5048%	3 395 000	52 231	3 792
T09	1201,00	2	116,0	0,0	116	5	RK	173	0,9009%	6 250 000	53 879	6 767
T09	1202,00	2	52,0	0,0	52	2	RK	97	0,4039%	2 895 000	55 673	3 034
T09	1203,00	2	96,0	0,0	96	4	RK	150	0,7456%	5 850 000	60 938	5 600
T10	1001,00	0	85,0	0,0	85	4	RK	139	0,6601%	4 450 000	52 353	4 958
T10	1002,00	0	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	2 595 000	57 667	2 625
T10	1003,00	0	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	2 595 000	57 667	2 625
T10	1004,00	0	69,0	0,0	69	3	RK	119	0,5359%	3 595 000	52 101	4 025
T10	1101,00	1	85,0	0,0	85	4	RK	139	0,6601%	4 550 000	53 529	4 958
T10	1102,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T10	1103,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T10	1104,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T10	1105,00	1	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 150 000	58 333	3 150
T10	1201,00	2	85,0	0,0	85	4	RK	139	0,6601%	4 695 000	55 235	4 958
T10	1202,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T10	1203,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T10	1204,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T10	1205,00	2	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 295 000	61 019	3 150
T11	1001,00	0	84,0	0,0	84	4	RK	138	0,6524%	4 450 000	52 976	4 900
T11	1002,00	0	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	2 595 000	57 667	2 625
T11	1003,00	0	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	2 595 000	57 667	2 625
T11	1004,00	0	69,0	0,0	69	3	RK	119	0,5359%	3 595 000	52 101	4 025
T11	1101,00	1	84,0	0,0	84	4	RK	138	0,6524%	4 550 000	54 167	4 900
T11	1102,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T11	1103,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T11	1104,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T11	1105,00	1	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 150 000	58 333	3 150
T11	1201,00	2	84,0	0,0	84	4	RK	138	0,6524%	4 695 000	55 893	4 900
T11	1202,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T11	1203,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T11	1204,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T11	1205,00	2	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 295 000	61 019	3 150
T12	1001,00	0	84,0	0,0	84	4	RK	138	0,6524%	4 450 000	52 976	4 900
T12	1002,00	0	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	2 595 000	57 667	2 625
T12	1003,00	0	45,0	0,0	45	2	RK	90	0,3495%	2 595 000	57 667	2 625
T12	1004,00	0	69,0	0,0	69	3	RK	119	0,5359%	3 595 000	52 101	4 025
T12	1101,00	1	84,0	0,0	84	4	RK	138	0,6524%	4 550 000	54 167	4 900
T12	1102,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T12	1103,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T12	1104,00	1	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 195 000	66 515	1 925
T12	1105,00	1	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 150 000	58 333	3 150
T12	1201,00	2	84,0	0,0	84	4	RK	138	0,6524%	4 695 000	55 893	4 900
T12	1202,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T12	1203,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T12	1204,00	2	33,0	0,0	33	1	RK	73	0,2563%	2 295 000	69 545	1 925
T12	1205,00	2	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 295 000	61 019	3 150
T13	1001,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1002,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1003,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1004,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1005,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1006,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1007,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T13	1008,00	0	92,0	0,0	92	5	RK	149	0,7145%	5 195 000	56 467	5 367
T14	1001,00	0	123,0	0,0	123	4	RK	177	0,9553%	5 595 000	45 488	7 175
T14	1002,00	0	55,0	0,0	55	2	RK	100	0,4272%	3 095 000	56 273	3 209
T14	1003,00	0	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	2 995 000	62 396	2 800
T14	1004,00	0	58,0	0,0	58	2	RK	103	0,4505%	3 195 000	55 086	3 384
T14	1101,00	1	122,0	0,0	122	4	RK	176	0,9475%	5 995 000	49 139	7 117
T14	1102,00	1	54,0	0,0	54	2	RK	99	0,4194%	3 250 000	60 185	3 150
T14	1103,00	1	48,0	0,0	48	2	RK	93	0,3728%	3 150 000	65 625	2 800
T14	1104,00	1	58,0	0,0	58	3	RK	108	0,4505%	3 695 000	63 707	3 384
T14	1105,00	1	126,0	0,0	126	5	RK	183	0,9786%	6 195 000	49 167	7 350
T14	1201,00	2	115,0	0,0	115	4	RK	169	0,8931%	6 500 000	56 522	6 708
T14	1202,00	2	69,0	0,0	69	2	RK	114	0,5359%	3 695 000	53 551	4 025
T14	1203,00	2	53,0	0,0	53	2	RK	98	0,4116%	3 550 000	66 981	3 092
T14	1204,00	2	141,0	0,0	141	5	RK	198	1,0951%	6 395 000	45 355	8 225

2017040502663

Preliminära driftskostnader Brf Turbinhallen
Bilaga 2

	BOA12 876 kr/kvm	SEK/BOA	SEK
Fastighetsskötsel (städning, skötsel mark mm)		67,00	862 692
Skötsel hissar		6,00	77 256
Skötsel garage		12,00	154 512
Skötsel Spa/Pool/Gym drift hyra underhåll		17,00	218 892
			-
Garageentreprenör		10,10	130 000
Ekonomisk förvaltning		20,00	257 520
Kallvattenförbrukning lägenheter och lokaler		40,00	515 040
Uppvärmning Fjärrvärme		45,00	579 420
El uppvärmning		70,00	901 320
El gemensam		25,00	321 900
Renhållning Sophämtning		10,00	128 760
Försäkringar		6,00	77 256
Bredband och grundutbud tv		6,00	77 256
Styrelsearvoden Revision		10,00	128 760
Övrigt, lokalkostnader förvaltning		32,00	412 032
Bokningssystem hemsida		1,00	12 876
Summa driftskostnader		377,10	4 855 492
			=
Kontrollruta (belopp samma som summa driftkostnad)			4 855 492