

Org.nr

769638-3988

EKONOMISK PLAN för

Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna

Upprättad 1 juni 2021

Sida:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
F.	Nyckeltal	7
G.	Lägenhetsredovisning	8
H.	<u>Ekonomisk prognos</u>	<u>11</u>
I.	Känslighetsanalys	12

Alingsås 2021-06-01

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna

Signeras digitalt
.....
Clas Lerander

Signeras digitalt
.....
Jan Dahlén

Signeras digitalt
.....
Linda Smedberg

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: SOLNA LAGERN 3

Adress: Parkvägen 2
Garvis Carlssons gata 15

Areor:

Fastighetsarea	2 570 Kvm
Bostadsarea	7461 Kvm (fördelat på 134 st lägenheter)
Lokal 1* Övernattningsrum	20 Kvm
Lokal 2* Övernattningsslg	27 Kvm
Lokal 3* Föreningslokal	34 Kvm
Lokal 4* Bio	18 Kvm
Lokal 5* Wellnesslokal	81 Kvm
Lokal 6* Cafélokal	208 Kvm

**Areauppgifterna är beräknade från bygglovshandling och mindre avvikelser kan förekomma*

Fastighetens utformning (inkl servitut):

Fastigheten Lager 3 innehåller skyddsrum som i fredstid används som lägenhetsförråd.

Fastigheten Lager 3 är en 3D-fastighet som urholkar grannfastigheten Lager 4 på plan 2. Urholkningen utgörs av källarutrymmen som används till förrådsutrymmen av Lager 3. På samma sätt urholkar grannfastigheten Lager 4, Lager 3 på plan 3. Utrymmet används av Lager 4 till skollokaler. Vid upprättandet av fastighetsgränsen har två förmånsservitut inrättats till förmån för Lager 3.

1) *Byggnadsdelar; Rätt att bibehålla, anlägga, underhålla och förnya befintliga byggnadsdelar, ingående i en för byggnaden funktionell sammanhängande konstruktion. Byggnadsdelarna tillhör och underhålls av förmånstagaren.*

2) *Brandgasventilation; Rätt att bibehålla, anlägga, underhålla och förnya schakt för brandgasventilation för skyddsrum.*

Byggnadernas utformning:

På föreningens fastighet finns en byggnad med två trapphus.

Trapphusen benämns Terrassen (Garvis Carlssons Gata 15) samt Tornet (Parkvägen 2).

I husets entréplan har fastighetsfunktioner så som teknikrum, förråd och cykelförvaring placerats. Det finns dessutom i bottenvåningen lokalyta avsedd till caféverksamhet, orienterad mot söder. Denna yta hyrs ut av föreningen till extern hyresgäst.

I byggnaden finns även avsatta utrymmen för bostadsrättshavarnas gemensamma användning så som övernattningsslägenheter, föreningslokal, bio och en wellnessstudio.

Dallas Towers huvudentré är orienterade mot Parkvägen på entréplan som också benämns plan 2.

Lägenheterna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov: Bygglov har erhållits 2019-11-22 (130 lgh) samt 2021-02-18 (5 lgh) .
Startbesked har beviljats 2019-12-18

Kortfattad rumsbeskrivning, bostad

	Golv	Väggar	Tak	
Entré	Parkett	Målad	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målad	Målat	
Sovrum	Parkett	Målad	Målat	
Badrum	Klinker	Kakel	Målat	WC, handfat, tvättutrustning, duschvägg, komfortvärme
Kök	Parkett	Målad	Målat	Spis, micro, dm, kyl/frys eller kyl och frys

Inredning/utrustning

Garderobsförvaring enligt planritning

Städskåp, endast krav i lägenheter över 35m². Vissa små lägenheter saknar städskåp



Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad betongplatta på mark /souterräng
Yttervägg	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Glaskassetter samt tegel.
Yttertak	Bandtäckt plåt, papp, sedum eller terrassöverbyggnad
Fönster	Trä/aluminium respektive träfönster

Tekniska anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme, vilken fördelas genom vattenburen radiatorvärme
Ventilation	Mekanisk FTX-ventilation.
VA-anslutning	Byggnaderna ansluts till kommunalt vatten och avlopp
Fiber	Varje bostad förses med möjlighet till egen bredbandsanslutning. Inom bostaden finns kablage för distribution av tv och data
Avfall	Gemensam avfallshantering, lokaliserad i markkasuner vid entréer från Garvis Carlssons gata
Hiss	Tre hissar, en i Terrassen och två i Tornet
El	Varje bostad utrustas med individuell mätning

Bostäders biutrymmen

Utöver den i tabellen angivna lägenhetsytan har samtliga bostäder rätten till ett förrådsutrymme som ingår i bostadsrätten. Förråden är lokaliserade i entré –souterrängplan (Plan2).

Parkering

Föreningen förfogar över 10 st besöksparkeringar på den egna fastigheten.

Nödvändigt underhållsbehov

Den befintliga byggnaden byggs om helt, under 2020-21 till byggnad i princip likställd med en nyproducerad fastighet beträffande installationer och ytskikt. Alla installationer är helt nya beträffande el och rör. Värmeanläggningen har till viss del återanvänts när detta varit möjligt. Avlopp har bytts ut eller relainats när byte ej kunnat ske. Ventilationsanläggningen och hissar är helt nya. På grund av detta beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperioden. Dock krävs en normal tillsyn/underhåll/kontroll utvändigt av hängrännor, tak, fasad, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändiga installationer, elektrisk utrustning och FTX-aggregat allt i enlighet med tillverkarnas rekommendationer. En underhålls plan skall tas fram av styrelsen för att ge en vägledning om vad som behöver göras de närmaste 10 åren.

Försäkringar

Totalentreprenörer ansvarar för försäkring under pågående entreprenad, efter godkänd slutbesiktning skall bostadsrättsföreningen teckna fullvärdesförsäkring.

Mark

Kringliggande mark utformas hårdgjorda i gatunivå. Markytor på två innergårdar anpassas för de boende.

En omgång planritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 628 815 000 kr
(Inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten Lagern 3 i Solna genom förvärv av samtliga andelar i Dallasskrapan ekonomisk förening)

Belopp som disponeras av föreningen 100 000 kr

Summa föreningens anskaffningskostnad 628 915 000 kr

(Vilken avser 134 st bostäder)

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas för år 1 till:

	Byggnad	Lokaler	Värde
Mark kr	109 000 000	1 939 000	110 939 000
Byggnad kr	168 000 000	3 086 000	171 086 000
Total kr (år1)	277 000 000	5 025 000	282 025 000

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån

Pantbrev i fastigheten

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Nr	Långivare	Belopp kr	Räntesnitt %	Amort. Plan	Bindningstid	Amortering År1	Ränta År 1	Amort + Ränta kr
1	Swedbank	32 000 000 kr	2,20%	1,0%	0 mån	320 000 kr	704 000 kr	1 024 000 kr
2	Swedbank	32 000 000 kr	2,50%	1,0%	2 år	320 000 kr	800 000 kr	1 120 000 kr
3	Swedbank	32 000 000 kr	2,80%	1,0%	5 år	320 000 kr	896 000 kr	1 216 000 kr
Låne finansiering		96 000 000 kr	2,50%			960 000 kr	2 400 000 kr	3 360 000 kr
Låne finansiering		96 000 000 kr						
Insatser		532 915 000 kr						
Upplåtelseavgift		- kr						
Summa finansiering		628 915 000 kr						

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftkostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

Föreningen tillämpar en 100-årig rak avskrivningsplan på byggnadsvärdet, avskrivningen blir varje år 3 814 607 kr/år. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är endast ett bokfört resultat.

E Beräknade löpande kostnader och intäkter (exkl avskrivningar)

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är:

(Kostnaden för förbrukning varierar utifrån beteende och nedan redovisas ett uppskattat snitt)

Media (tv & bredband) 2 000 kr/år

Hushållsförbrukning av el, inkl. moms.

(Lägenhetsstorlekarna i projektet varierar mellan 28 och 19/m². Snittlägenheten är 56m². Elförbrukningen är helt beroende av personerna som bor i lägenheten och deras elandvändning. Variationen uppskattas till ca 2000 - 5000kWh per år.

Elförbrukning i snittlägenheten beräknas till ca 2400kW per år) 3 500 kr/år

**Bedömd kostnad per snittlägenhet (56m²) i denna brf,
utöver föreningens avgift (inkl moms): 5 500 kr/år**

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inkl moms i förekommande fall)

Värme	550 000 kr/år
El	150 000 kr/år
Sopor	100 000 kr/år
VA	300 000 kr/år
Försäkring	100 000 kr/år
Teknisk förvaltning	300 000 kr/år
Tekniskt underhåll	100 000 kr/år
Hisservice	40 000 kr/år
Ekonomisk förvaltning	136 000 kr/år
Revision	25 000 kr/år
Styrelsearvode (inkl sos)	40 000 kr/år

Kostnader som debiteras bostadsrättshavare per andel (inkl moms) 1 841 000 kr/år

(Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning och variationer över åren förekommer)

Avsättning fond

Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll 57kr/m² BOA 427 715 kr/år

(Enligt stadgar skall minst 0,25% av taxeringsvärde för hus årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)

Avsättning för fastighetsunderhåll om det inte finns en underhållsplan. 427 715 kr/år

Övriga kostnader

Fastighetsavgift Bostäder (avgiften utgår inte de första 15 åren) 0 kr/år

Fastighetsskatt Uthyrningslokaler 50 250 kr/år

Övriga kostnader 50 250 kr/år

Kapitalkostnader (ränta + amortering)

Ränta år 1 (se D. Finansieringsplan) 2 400 000 kr/år

Amortering år 1 (se D. Finansieringsplan) 960 000 kr/år

Kapitalkostnader år 1 3 360 000 kr/år

Summa beräknade kostnader år 1 5 678 965 kr/år

Hysesintäkter Föreningslokaler (Beräknad intäkt från gemensamhetslokaler) 39 000 kr/år

Hysesintäkter LOA Café (ca 208m² a 1150 kr/m²) 240 000 kr/år

Fastighetsskatt uthyrningslokal LOA 50 250 kr/år

Hysesintäkter (teleutrustning) (kontrakt skrivna med Bahnhof, Tella o Stokab) 211 184 kr/år

Årsavgifter från lgh:er 7461 m² BOA 689 kr/m² 5 138 531 kr/år

5 678 965 kr/år

Summa beräknade intäkter år 1 5 678 965 kr/år

Beräknat resultat år 1 (exkl avskrivningar) 0 kr/år

F. Nyckeltal

Insats per kvm (snitt)	71 427 kr
Belåning per kvm år 1	12 867 kr
Anskaffningskostnad per kvm (boarea)	84 294 kr
Driftkostnad per kvm år 1 (exkl. TV, bredband och hushållsel)	247 kr
Årsavgift per kvm år 1	689 kr
Fond + Amortering	186 kr

H. Ekonomisk Prognos

UTGIFTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta enligt snittränta	2 400 000 kr	2 376 000 kr	2 352 000 kr	2 328 000 kr	2 304 000 kr	2 280 000 kr	2 160 000 kr	2 040 000 kr
Amortering	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr
Driftkostnad uppräknad med inflation	1 841 000 kr	1 877 820 kr	1 915 376 kr	1 953 684 kr	1 992 758 kr	2 032 613 kr	2 244 169 kr	2 477 744 kr
Fondavsättning uppräknad med inflation	427 715 kr	436 269 kr	444 995 kr	453 895 kr	462 972 kr	472 232 kr	521 382 kr	575 648 kr
Fastighetsavgift**	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	273 489 kr
Fastighetsskatt 1% på lokal-yla uppräknad med inflation	50 250 kr	51 255 kr	52 280 kr	53 326 kr	54 392 kr	55 480 kr	61 254 kr	67 630 kr
Akkumulerad fond	427 715 kr	863 984 kr	1 308 979 kr	1 762 874 kr	2 225 846 kr	2 698 078 kr	5 204 742 kr	7 972 302 kr
SUMMA UTGIFTER	5 678 965 kr	5 701 344 kr	5 724 651 kr	5 748 904 kr	5 774 122 kr	5 800 325 kr	5 946 805 kr	6 394 511 kr

INKOMSTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Hysesintäkter Uppräknat med 2% index	490 184 kr	499 988 kr	509 987 kr	520 187 kr	530 591 kr	541 203 kr	597 532 kr	659 723 kr
Udebitering av fastighetsskatt	50 250 kr	51 255 kr	52 280 kr	53 326 kr	54 392 kr	55 480 kr	61 254 kr	67 630 kr
Erforderlig årsavgift för resultat i balans *	5 138 531 kr	5 150 102 kr	5 162 384 kr	5 175 391 kr	5 189 139 kr	5 203 642 kr	5 288 019 kr	5 667 158 kr
(nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)	689 kr/m ²	690 kr/m ²	692 kr/m ²	694 kr/m ²	696 kr/m ²	697 kr/m ²	709 kr/m ²	760 kr/m ²
SUMMA INKOMSTER	5 678 965 kr	5 701 344 kr	5 724 651 kr	5 748 904 kr	5 774 122 kr	5 800 325 kr	5 946 805 kr	6 394 511 kr

Summa amortering + fondavsättning*	1 387 715 kr	1 396 269 kr	1 404 995 kr	1 413 895 kr	1 422 972 kr	1 432 232 kr	1 481 382 kr	1 535 648 kr
Avskrivning sker med 1,0% av byggnadsvärde per år	3 814 607 kr	3 814 607 kr	3 814 607 kr	3 814 607 kr	3 814 607 kr	3 814 607 kr	3 814 607 kr	3 814 607 kr
Bokfört resultat	-2 426 892 kr	-2 418 337 kr	-2 409 612 kr	-2 400 712 kr	-2 391 634 kr	-2 382 375 kr	-2 333 224 kr	-2 278 959 kr

*Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivningen bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet

**Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. I tabellen beräknas fastighetsavgiften år 16 med en årlig uppräknings på 2% utifrån fastighetsavgiften från 2021 vilken är antagen till 1 459 kr per lägenhet. Med 2% uppräknings för inflation under året för produktion blir fastighetsavgiften "startåret" (dvs 2023) 1 516 kr /lgh

I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Antagen inflation	3,00% (+ 1%)							
Antagen ränta	2,50% (lika som prognos)							
Hysesintäkter	490 184 kr	499 988 kr	509 987 kr	520 187 kr	530 591 kr	541 203 kr	597 532 kr	659 723 kr
Uppräknade med 2%								
Utebitering av fastighetsskatt	50 250 kr	51 758 kr	53 310 kr	54 910 kr	56 557 kr	58 254 kr	67 532 kr	78 288 kr
Ökar med inflation (3,00 %)								
Erforderlig årsavgift för resultat i balans	5 138 531 kr	5 172 789 kr	5 208 892 kr	5 246 899 kr	5 286 868 kr	5 328 860 kr	5 571 432 kr	6 148 350 kr
(nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)	689 kr/m ²	693 kr/m ²	698 kr/m ²	703 kr/m ²	709 kr/m ²	714 kr/m ²	747 kr/m ²	824 kr/m ²
SUMMA INKOMSTER	5 678 965 kr	5 724 534 kr	5 772 190 kr	5 821 996 kr	5 874 016 kr	5 928 316 kr	6 236 495 kr	6 886 361 kr

Antagen inflation	2,00% (lika som prognos)							
Antagen ränta	3,50% (+ 1%)							
Hysesintäkter	490 184 kr	499 988 kr	509 987 kr	520 187 kr	530 591 kr	541 203 kr	597 532 kr	659 723 kr
Uppräknade med 2%								
Utebitering av fastighetsskatt	50 250 kr	51 255 kr	52 280 kr	53 326 kr	54 392 kr	55 480 kr	61 254 kr	67 630 kr
Ökar med inflation (2,00 %)								
Erforderlig årsavgift för resultat i balans	6 098 531 kr	6 100 502 kr	6 103 184 kr	6 106 591 kr	6 110 739 kr	6 115 642 kr	6 152 019 kr	6 483 158 kr
(nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)	817 kr/m ²	818 kr/m ²	818 kr/m ²	818 kr/m ²	819 kr/m ²	820 kr/m ²	825 kr/m ²	869 kr/m ²
SUMMA INKOMSTER	6 638 965 kr	6 651 744 kr	6 665 451 kr	6 680 104 kr	6 695 722 kr	6 712 325 kr	6 810 805 kr	7 210 511 kr

I beräkningarna påverkas driftkostnad, fastighetsskatten samt fondavsättningen av inflationen.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan upprättad 2021-06-01 för bostadsrättsföreningen Dallasskrapan i Solna, org. nr: 769638-39988.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Downloaded from <http://ajphaphysiol.physiology.org/> by guest on September 11, 2012



Verifikat

Transaktion 09222115557453989655

Dokument

DallasTower_Ekonomisk_Plan_med_Intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2021-09-20 09:31:47 CEST (+0200) av Linda

Smedberg (LS1)

Färdigställt 2021-09-20 11:53:01 CEST (+0200)

Initierare

Linda Smedberg (LS1)

TB- Gruppen AB

linda.smedberg@tb.se

Signerande parter

Jan Dahlén (JD)

TB Gruppen

Personnummer 19631203-5576

jan.dahlen@tb.se

+46705765600



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Stig Michael Dahlén"

Signerade 2021-09-20 09:45:10 CEST (+0200)

Linda Smedberg (LS2)

Personnummer 760402-5960

linda.smedberg@tb.se

+46703772503



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA SMEDBERG"

Signerade 2021-09-20 09:37:52 CEST (+0200)

Clas Lerander (CL)

Personnummer 611025-5939

clas.lerander@tb.se

+46703772670



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS LERANDER"

Signerade 2021-09-20 09:38:22 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)

Personnummer 531013-0074

jw@brfexperten.se

+46706452303



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WIDÉN"

Signerade 2021-09-20 10:16:25 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557453989655

Kjell Karlsson (KK)

Personnummer 610330 0197

kjell.karlsson@advokatdelta.se

+46707486936



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"

Signerade 2021-09-20 11:53:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

