

Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Telefoncentralen

2021-11-01

ST
AB

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	8
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	8
E. FINANSIERINGSPLAN.....	8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	9
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	9
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	10
I. AVSÄTTNINGSPÅN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	14
J. NYCKELTAL.....	15
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	16
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	17
M. KÄNSLIGHETSANALYS	18
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	19

KA
BB

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Telefoncentralen, org.nr. 769637-0340, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Telefonplanbo AB, org.nr 559180-1104) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till Stockholm Telefonfabriken 7. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Telefoncentralen har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Telefonfabriken 7. Aktiebolaget Telefonplanbo AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Fastighetens redovisade anskaffningsvärde, som preliminärt uppgår till ca 377 638 825 kronor, överstiger fastighetens beräknade skattemässiga värde med 310 093 184 kronor. Därmed har Brf Telefoncentralen en uppskjuten skatteskuld på 20,6 % av det överstigande beloppet, som faller till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra tre huskroppar om 157 bostadslägenheter, 7 lokaler och ett garage med 65 garageplatser och 2 MC-platser. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna i november 2021 och inflyttning beräknas kunna ske med start i januari 2022.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Telefoncentralen förväntas uppgå till 597 150 000 kronor. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 65 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

KA
AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2019-09-17.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. Försäkringsgarantiförsäkring har tecknats hos Gar-Bo Försäkring AB, gällande 157 bostadsrätter, som garanterar återbetalning av försäkringsbeloppet om det skulle bli aktuellt.

Insatser kommer att upptas om totalt 491 300 000 kronor och upplåtelseavgifter om preliminärt 283 800 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en insatsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Upplåtelse kommer att ske efter att tillstånd från Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Telefonfabriken 7
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	LM Ericssons Väg 10A-H, 10J, 18-24, Telefonplan 2-6, Ture Wennerholms Torg 1
Postnummer:	126 26 Hägersten
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	6 166 kvm
Bostadsarea:	9 826 kvm BOA
Lokalarea:	1 119 kvm LOA
Bruttoarea:	18 688 kvm
Antal huskroppar:	3 st
Antal lägenheter:	157 st
Antal lokaler:	7 st
Antal garageplatser:	65 st
Antal MC-platser:	2 st
Antal parkeringsplatser:	0 st
Servitut:	Officialservitut väg, förmån

K
AB

BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Betongplatta på mark under garage.
Ytterväggar	Prefabricerade betongelement
Bjälklag	Betongbjälklag
Bärande stomme	Betongbjälklag och betongväggar
Yttertak	Gemensam takterrass. Betongmarksten, trätrall, stenmjöl och sedumtak samt plåtbeklädnad.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alt gips
Innerväggar	Gips
Ytterdörr	Säkerhetsdörr
Fönster	Trä/utv. aluminium, öppningsbara delar med kopplad båge 2+2 glas
Entrépartier	Lokalpartier och bostadsentréer i aluminium och glas
Entréhall	Terrazzogolv
Hisshallar	Terrazzogolv
Invändiga dörrar	Släta semi-massiva trädörrar, fabriksmålade inom lägenheter, ståldörrar till allmänna utrymmen.
Hiss	En hiss per trapphus

INSTALLATIONER

Uppvärmning	Fjärrvärme och 3 värmepumpar. Värme tillförs lägenheterna med vattenburna radiatorer eller konvektorer.
El	5-ledarsystem med lägenhetscentral inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med mätning av el som debiteras av föreningen utifrån faktisk förbrukning.
Passersystem	Axema
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
Vatten	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Individuell mätning och debitering tillämpas för varmvatten.
TV/tele/data	Öppet fiber, minst ett uttag per lägenhet.

RUMSBESKRIVNING

Allmänt Standard

Golv	1-stav ek mattlackerad och vitpigmenterad
Sockel	Träsocklar, kulör vit
Vägg	Målad vit
Tak	Målat vitt
Foder	Träfoder gerade, kulör vit
Fönsterbänkar	Silestone Royal Reef Suede
Fönster/Fönsterdörrar	2+2-glas fönster
Innerdörrar	Släta vita
Tamburdörr	Säkerhetsdörr
Tamburdörrstrycke	Monza 75027
Garderobsluckor	Släta vita
Takbelysning	Utanpåliggande takuttag

Kök Standard

Köksskåp	HTH
Handtag	Greppkantslist
Bänkbelysning	Spotlights under överskåp
Eluttag	Hörnboxar i underkant överskåp
Köksblandare	Oras Swea
Diskho	Rostfri

KA
AB

Bänkskiva
Stänkskydd

Silestone Royal Reef Suede
10 cm stänkskydd, lika bänkskiva

Vitvaror 1:or och 2:or

Kombinerad kyl/frys
Diskmaskin
Ugn
Micro

Electrolux ENN2812BOW, integrerad
Electrolux ESL5355LO, integrerad
Electrolux COP720X
Electrolux KMFD172TEX
I lägenheter som enligt bokfatablad är försedda med kombiugn utgår ugn och micro och ersätts av:

Kombiugn
Electrolux COM700CX

Induktionshäll
Spiskåpa
Tvättmaskin
Torktumlare

Electrolux HOI620S
Swegon Casa Tango
Electrolux EW6F5247GI
Electrolux EW7H558B5
I lägenheter som enligt bokfatablad är försedda med kombimaskin utgår tvättmaskin och torktumlare och ersätts av:

Kombimaskin
Electrolux EW7W5268E5

Vitvaror 3:or och 4:or

Kyl
Frys
Diskmaskin
Ugn
Micro

Electrolux ERC3215AOW, integrerad
Electrolux EUC2245AOW, integrerad
Electrolux ESL5355LO, integrerad
Electrolux EOP600X
Electrolux EMS17256OX
I ateljélägenheter som enligt bokfatablad är försedda med kombiugn utgår ugn och micro och ersätts av:

Kombiugn
Electrolux COM700CX

Induktionshäll
Spiskåpa
Tvättmaskin
Torktumlare

Electrolux HOI630MF
Swegon Casa Tango
Electrolux EW6F5247GI
Electrolux EW7H558B5

Badrum

Golv
Klinker Mas de Provence (Visby) kulör Cloud
300x300 i dusch 150x150.

Väggar
Kakel Slash 73W vitt Stående 7,5cm x 30cm

Spegel
Store rund LED 700

Tvättställ/kommod
Tvättställ Sjö / Westerbergs Himmel vit matt kommod

Takbelysning
Spotlights, infällda i tak

Tak
Plocktak, gips

WC-stol
IFÖ sign 6860 Vit

Tvättställsblandare
Oras Swea

Duschblandare och duschset
Taktusch. Oras Nova med taktuschset

Tvättbänkskiva
Vit laminat

Överskåp tvätt
Dubbelkåp höjd 700mm vit slät.
I badrum försedda med kombimaskin är det endast ett enkelskåp med höjd 700 mm.

Komfortvärme golv
Ja

WC-pappershållare
Base (mattborstad)

Golvbrunn
Rostfri 20x20 standard

KJ
RB

Handdukskrokar	Base (mattborstad) Lämnas för kund att placera på vägg, gäller även WC- pappershållare
Eluttag	Vid kommod alternativt vid strömbrytare.
Duschväggar	Duschvägg i klarglas, vikbar
Handdukstork	Finns enbart i ett fåtal lägenheter

WC (Följer respektive badrumsval gällande utseende)

Golv	Klinker Mas de Provence (Visby) kulör Cloud Grey 300x300
Väggar	Målad betong. Kulör: Vit NCS S 0500 N Målade gipsskivor. Kulör: Vit NCS S 0500 N
Takbelysning	- endast belysning spegel.
Spegel	Spegel Hafa typ Deco 420 med inbyggd belysning
Tvättställ /Kommod	Tvättställ Hed / Kommod Hed
WC-stol	IFÖ Sign
Tvättställblandare	Oras Swea
WC-pappershållare	Lika badrum
Handdukskrokar	Lika badrum




C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Telefonfabriken 7	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	326 000 000	206 000 000	532 000 000
Lokaler	43 000 000	2 810 000	45 810 000
Summa	369 000 000	208 810 000	577 810 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2022–2024 för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	kr/m ²
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	974 797 000
Kassa	200 000
Beräknad anskaffningskostnad	89 081 974 997 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	175 000 000	15 989	2,50%	0,60%	4 375 000	1 050 000
Summa lån	175 000 000				4 375 000	1 050 000

Lån	175 000 000
Insatser	491 300 000
Upplåtelseavgifter	283 800 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	24 897 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter	974 997 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt. Räntesatsen i denna ekonomiska plan har en räntemarginal om 1,3 % mot den offererade genomsnittliga räntan som föreningen erhållit från SBAB daterad 2021-10-27.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här ekonomiska planen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 283 800 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

Den slutliga återvunna investeringsmomsen för lokalerna kan komma att skilja sig mot det preliminära beloppet i den här ekonomiska planen. Om den återvunna investeringsmomsen blir högre eller lägre än angivet i den slutliga ekonomiska planen kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

KF
AB

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	445	4 375 000
Amortering	107	1 050 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	33	320 000
Driftkostnader	336	3 299 268
Varmvatten*	38	376 800
Hushållsel*	50	491 300
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	47	458 100
Summa utbetalningar	1 055	10 370 468

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften. Kostnaderna för varmvatten respektive hushållsel kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor men beräknas uppgå till 1 500 – 5 000 för varmvatten samt 1 500 – 10 000 för hushållsel per lägenhet och år.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 tillkommer kommunal fastighetsavgift med preliminärt 2 089 kronor per lägenhet och år.

Specifikation över föreningens årliga driftkostnader	kr/m ² BOA	kr
Kallvatten	25	246 000
Uppvärmning	40	393 000
Fastighetsel	25	246 000
Sophämtning	50	494 000
Städning	24	238 000
Fastighetsskötsel inkl. förvaltningsarvode	107	1 054 440
Försäkring	11	109 000
Arvode och revision	19	182 000
Övrigt	34	336 828
Summa driftkostnader	336	3 299 268

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och föreningens övriga löpande inbetalningar.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	500	4 914 960
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt**	427	4 191 098
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-39	-385 610
Hyra garageplatser	88	868 800
Outhyrda garageplatser (10 % av total garageintäkt)	-9	-86 880
Varmvatten*	38	376 800
Hushållsel*	50	491 300
Summa inbetalningar	1 055	10 370 468

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat utifrån faktisk förbrukning.

** Vid den ekonomiska planens upprättande har lokalhyreskontrakt tecknats för samtliga av föreningens verksamhetslokaler. Föreningen kommer även att hyra ut fastighetens fibernät vilket möjliggör för bostadsrättsinnehavarna att välja mellan ett stort antal leverantörer och teckna egna abonnemang för TV och Bredband.

Garaget har hyrts ut till en extern operatör som hanterar uthyrningen till föreningens medlemmar. Hyran som en medlem betalar för en garageplats beräknas uppgå till 1 300 kr/månad inklusive moms. 10 av platserna i garaget har möjlighet till laddning av elbil och för en sådan plats beräknas ett tillägg till hyran tillkomma om 500 kr/månad inklusive moms.

Utöver ovanstående intäkter och kostnader kommer föreningen även att faktureras för lokalernas driftkostnader. Dessa kostnader vidarefaktureras till lokalhyresgästerna och netto beräknas det inte ha någon påverkan på föreningens ekonomi.

KH
AB

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 157

Lägenhet	Area	Rum	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0121	91	4	4 550 000	2 560 000	0,93	45 480	3 790
0122	45	2	2 250 000	1 100 000	0,46	22 560	1 880
0123	42	2	2 100 000	1 190 000	0,43	21 000	1 750
0124	42	2	2 100 000	1 190 000	0,43	21 000	1 750
0125	37	2	1 850 000	940 000	0,38	18 480	1 540
0126	37	2	1 850 000	940 000	0,38	18 480	1 540
0127	37	2	1 850 000	940 000	0,38	18 480	1 540
0128	92	4	4 600 000	2 510 000	0,94	45 960	3 830
0131	91	4	4 550 000	2 760 000	0,93	45 480	3 790
0132	45	2	2 250 000	1 140 000	0,46	22 560	1 880
0133	42	2	2 100 000	1 230 000	0,43	21 000	1 750
0134	42	2	2 100 000	1 230 000	0,43	21 000	1 750
0135	37	2	1 850 000	1 000 000	0,38	18 480	1 540
0136	37	2	1 850 000	1 000 000	0,38	18 480	1 540
0137	37	2	1 850 000	1 000 000	0,38	18 480	1 540
0138	92	4	4 600 000	2 710 000	0,94	45 960	3 830
0141	91	4	4 550 000	3 030 000	0,93	45 480	3 790
0142	45	2	2 250 000	1 240 000	0,46	22 560	1 880
0143	42	2	2 100 000	1 330 000	0,43	21 000	1 750
0144	42	2	2 100 000	1 330 000	0,43	21 000	1 750
0145	37	2	1 850 000	1 100 000	0,38	18 480	1 540
0146	37	2	1 850 000	1 100 000	0,38	18 480	1 540
0147	37	2	1 850 000	1 100 000	0,38	18 480	1 540
0148	92	4	4 600 000	2 980 000	0,94	45 960	3 830
0201	70	3	3 500 000	2 190 000	0,71	35 040	2 920
0202	70	3	3 500 000	2 190 000	0,71	35 040	2 920
0203	70	3	3 500 000	2 190 000	0,71	35 040	2 920
0204	70	3	3 500 000	2 190 000	0,71	35 040	2 920
0205	70	3	3 500 000	2 190 000	0,71	35 040	2 920
0221	27	1	1 350 000	1 130 000	0,28	13 560	1 130
0222	34	1,5	1 700 000	1 070 000	0,35	17 040	1 420
0223	37	2	1 850 000	910 000	0,38	18 480	1 540
0224	37	2	1 850 000	910 000	0,38	18 480	1 540
0225	53	2	2 650 000	950 000	0,54	26 520	2 210
0226	47	2	2 350 000	1 020 000	0,48	23 520	1 960
0227	34	1,5	1 700 000	1 020 000	0,35	17 040	1 420
0228	34	1,5	1 700 000	1 020 000	0,35	17 040	1 420
0231	27	1	1 350 000	1 130 000	0,28	13 560	1 130
0232	34	1,5	1 700 000	1 070 000	0,35	17 040	1 420
0233	37	2	1 850 000	910 000	0,38	18 480	1 540
0234	37	2	1 850 000	910 000	0,38	18 480	1 540
0235	53	2	2 650 000	950 000	0,54	26 520	2 210
0236	47	2	2 350 000	1 020 000	0,48	23 520	1 960
0237	34	1,5	1 700 000	1 020 000	0,35	17 040	1 420

KA
AB

Lägenhet	Area	Rum	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0238	34	1,5	1 700 000	1 020 000	0,35	17 040	1 420
0241	27	1	1 350 000	1 200 000	0,28	13 560	1 130
0242	34	1,5	1 700 000	1 150 000	0,35	17 040	1 420
0243	37	2	1 850 000	1 030 000	0,38	18 480	1 540
0244	37	2	1 850 000	1 030 000	0,38	18 480	1 540
0245	53	2	2 650 000	1 070 000	0,54	26 520	2 210
0246	47	2	2 350 000	1 140 000	0,48	23 520	1 960
0247	34	1,5	1 700 000	1 100 000	0,35	17 040	1 420
0248	34	1,5	1 700 000	1 100 000	0,35	17 040	1 420
0301	56	2	2 800 000	1 590 000	0,57	27 960	2 330
0302	97	4	4 850 000	2 810 000	0,99	48 480	4 040
0303	58	2	2 900 000	1 390 000	0,59	29 040	2 420
0321	85	4	4 250 000	2 740 000	0,86	42 480	3 540
0322	39	2	1 950 000	1 140 000	0,40	19 560	1 630
0323	57	2	2 850 000	1 390 000	0,58	28 560	2 380
0331	85	4	4 250 000	2 940 000	0,86	42 480	3 540
0332	39	2	1 950 000	1 240 000	0,40	19 560	1 630
0333	57	2	2 850 000	1 490 000	0,58	28 560	2 380
0341	85	4	4 250 000	3 220 000	0,86	42 480	3 540
0342	39	2	1 950 000	1 380 000	0,40	19 560	1 630
0343	57	2	2 850 000	1 640 000	0,58	28 560	2 380
0401	58	2	2 900 000	1 590 000	0,59	29 040	2 420
0402	97	4	4 850 000	2 910 000	0,99	48 480	4 040
0421	57	2	2 850 000	1 390 000	0,58	28 560	2 380
0422	38	2	1 900 000	1 230 000	0,39	18 960	1 580
0423	82	4	4 100 000	2 690 000	0,84	41 040	3 420
0431	57	2	2 850 000	1 490 000	0,58	28 560	2 380
0432	38	2	1 900 000	1 330 000	0,39	18 960	1 580
0433	82	4	4 100 000	2 890 000	0,84	41 040	3 420
0441	57	2	2 850 000	1 640 000	0,58	28 560	2 380
0442	38	2	1 900 000	1 470 000	0,39	18 960	1 580
0443	82	4	4 100 000	3 170 000	0,84	41 040	3 420
0501	104	4	5 200 000	3 090 000	1,06	51 960	4 330
0502	103	4	5 150 000	3 340 000	1,05	51 480	4 290
0503	60	2	3 000 000	1 490 000	0,61	30 000	2 500
0504	60	2	3 000 000	1 490 000	0,61	30 000	2 500
0505	98	4	4 900 000	2 790 000	1,00	48 960	4 080
0521	96	4	4 800 000	2 990 000	0,98	48 000	4 000
0522	46	2	2 300 000	970 000	0,47	23 040	1 920
0523	46	2	2 300 000	970 000	0,47	23 040	1 920
0524	96	4	4 800 000	2 990 000	0,98	48 000	4 000
0531	96	4	4 800 000	3 190 000	0,98	48 000	4 000
0532	46	2	2 300 000	1 070 000	0,47	23 040	1 920
0533	46	2	2 300 000	1 070 000	0,47	23 040	1 920
0534	96	4	4 800 000	3 190 000	0,98	48 000	4 000
0541	96	4	4 800 000	3 490 000	0,98	48 000	4 000
0542	46	2	2 300 000	1 220 000	0,47	23 040	1 920
0543	46	2	2 300 000	1 220 000	0,47	23 040	1 920

KA
AB

Lägenhet	Area	Rum	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0544	96	4	4 800 000	3 490 000	0,98	48 000	4 000
0601	119	4	5 950 000	3 040 000	1,21	59 520	4 960
0602	97	4	4 850 000	3 440 000	0,99	48 480	4 040
0603	58	2	2 900 000	1 690 000	0,59	29 040	2 420
0621	71	3	3 550 000	2 340 000	0,72	35 520	2 960
0622	51	2	2 550 000	1 010 000	0,52	25 560	2 130
0623	57	2	2 850 000	1 390 000	0,58	28 560	2 380
0631	71	3	3 550 000	2 440 000	0,72	35 520	2 960
0632	51	2	2 550 000	1 110 000	0,52	25 560	2 130
0633	57	2	2 850 000	1 490 000	0,58	28 560	2 380
0641	71	3	3 550 000	2 640 000	0,72	35 520	2 960
0642	51	2	2 550 000	1 240 000	0,52	25 560	2 130
0643	57	2	2 850 000	1 640 000	0,58	28 560	2 380
0701	58	2	2 900 000	1 690 000	0,59	29 040	2 420
0702	97	4	4 850 000	3 440 000	0,99	48 480	4 040
0703	52	2	2 600 000	1 890 000	0,53	26 040	2 170
0704	56	2	2 800 000	1 890 000	0,57	27 960	2 330
0721	57	2	2 850 000	1 390 000	0,58	28 560	2 380
0722	44	2	2 200 000	1 070 000	0,45	21 960	1 830
0723	85	4	4 250 000	3 240 000	0,86	42 480	3 540
0731	57	2	2 850 000	1 490 000	0,58	28 560	2 380
0732	44	2	2 200 000	1 170 000	0,45	21 960	1 830
0733	85	4	4 250 000	3 440 000	0,86	42 480	3 540
0741	57	2	2 850 000	1 640 000	0,58	28 560	2 380
0742	44	2	2 200 000	1 320 000	0,45	21 960	1 830
0743	85	4	4 250 000	3 740 000	0,86	42 480	3 540
0801	120	4	6 000 000	2 390 000	1,22	60 000	5 000
0821	74	3	3 700 000	1 870 000	0,75	36 960	3 080
0822	49	2	2 450 000	1 250 000	0,50	24 480	2 040
0823	93	4	4 650 000	2 620 000	0,95	46 560	3 880
0831	74	3	3 700 000	2 020 000	0,75	36 960	3 080
0832	49	2	2 450 000	1 350 000	0,50	24 480	2 040
0833	93	4	4 650 000	3 300 000	0,95	46 560	3 880
0841	74	3	3 700 000	2 240 000	0,75	36 960	3 080
0842	49	2	2 450 000	1 490 000	0,50	24 480	2 040
0843	93	4	4 650 000	3 110 000	0,95	46 560	3 880
0901	65	2	3 250 000	1 240 000	0,66	32 520	2 710
0902	62	2	3 100 000	1 260 000	0,63	30 960	2 580
0903	81	3	4 050 000	1 840 000	0,83	40 560	3 380
0904	121	4	6 050 000	2 440 000	1,23	60 480	5 040
0921	93	4	4 650 000	2 540 000	0,95	46 560	3 880
0922	54	2	2 700 000	880 000	0,55	27 000	2 250
0923	71	3	3 550 000	2 050 000	0,72	35 520	2 960
0931	93	4	4 650 000	2 740 000	0,95	46 560	3 880
0932	54	2	2 700 000	980 000	0,55	27 000	2 250
0933	71	3	3 550 000	2 200 000	0,72	35 520	2 960
0941	93	4	4 650 000	2 990 000	0,95	46 560	3 880
0942	54	2	2 700 000	1 110 000	0,55	27 000	2 250

KH
DB

Lägenhet	Area	Rum	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
0943	71	3	3 550 000	2 420 000	0,72	35 520	2 960
1001	111	5	5 550 000	3 040 000	1,13	55 560	4 630
1002	60	2	3 000 000	1 290 000	0,61	30 000	2 500
1003	60	2	3 000 000	1 290 000	0,61	30 000	2 500
1004	104	4	5 200 000	2 290 000	1,06	51 960	4 330
1021	98	4	4 900 000	2 580 000	1,00	48 960	4 080
1022	46	2	2 300 000	970 000	0,47	23 040	1 920
1023	46	2	2 300 000	970 000	0,47	23 040	1 920
1024	98	4	4 900 000	2 580 000	1,00	48 960	4 080
1031	98	4	4 900 000	2 780 000	1,00	48 960	4 080
1032	46	2	2 300 000	1 070 000	0,47	23 040	1 920
1033	46	2	2 300 000	1 070 000	0,47	23 040	1 920
1034	98	4	4 900 000	2 780 000	1,00	48 960	4 080
1041	98	4	4 900 000	3 070 000	1,00	48 960	4 080
1042	46	2	2 300 000	1 220 000	0,47	23 040	1 920
1043	45	2	2 250 000	1 210 000	0,46	22 560	1 880
1044	98	4	4 900 000	3 070 000	1,00	48 960	4 080
9 826			491 300 000	283 800 000	100,00	4 914 960	409 580

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (7 st)	1 119	4 030 598	160 500

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats	Föreningens fastighetsskatt
Garageplatser	65	859 200	13 218	
MC-platser	2	9 600	4 800	
Summa	67	868 800	12 967	297 600

KA
DB

I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond. Avsättningar till den yttre underhållsfonden beräknas ske enligt nedan.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	320 000	320 000
2	347 049	667 049
3	376 385	1 043 435
4	408 201	1 451 636
5	442 706	1 894 342
6	480 128	2 374 470
7	520 713	2 895 183
8	564 729	3 459 911
9	612 465	4 072 376
10	664 236	4 736 612
11	720 384	5 456 996
12	781 277	6 238 273
13	847 318	7 085 592
14	918 942	8 004 534
15	996 620	9 001 153
16	1 080 863	10 082 017
17	1 172 228	11 254 245
18	1 271 316	12 525 561
19	1 378 780	13 904 341
20	1 495 328	15 399 669
21	1 621 727	17 021 396
22	1 758 811	18 780 207
23	1 907 482	20 687 689
24	2 068 721	22 756 411
25	2 243 589	25 000 000
SUMMA	25 000 000	

lit
AB

J. NYCKELTAL

	kr/m ²	
	BTA	BOA per lägenhet
Anskaffningsvärde	52 172	99 226
Insatser och upplåtelseavgifter		78 883
Lån		17 810
Årsavgift		500
Varmvatten (per månad)		200
Hushållsel (per månad)		261
Driftkostnader		336
Hysesintäkter garage		88
Kassaflöde		1 055
Avsättning till underhållsfond år 1		33
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-16		64
Avskrivningar år 1		1 413

Kf
AB

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling

2,0%

Likviditetsplan	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter	4 914 960	5 013 259	5 113 524	5 215 795	5 320 111	5 426 513	5 535 043	5 645 744	5 758 659	5 873 832	5 991 309	6 614 889
Hyra lokal	4 191 098	4 274 920	4 360 418	4 447 627	4 536 579	4 627 311	4 719 857	4 814 254	4 910 539	5 008 750	5 108 925	5 640 666
Outhyrda lokaler	-385 610	-393 322	-401 188	-409 212	-417 396	-425 744	-434 259	-442 944	-451 803	-460 839	-470 056	-518 980
Hyra garageplatser	868 800	886 176	903 900	921 978	940 417	959 225	978 410	997 978	1 017 938	1 038 296	1 059 062	1 169 290
Outhyrda garageplatser	-86 880	-88 618	-90 390	-92 198	-94 042	-95 923	-97 841	-99 798	-101 794	-103 830	-105 906	-116 929
Varmvatten från medlemmarna	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Inbetalning vid finansiering	200 000											
Summa inbetalningar	10 570 468	10 577 878	10 789 435	11 005 224	11 225 328	11 449 835	11 678 832	11 912 408	12 150 656	12 393 669	12 641 543	13 957 285
Utbetalningar												
Ränta	4 375 000	4 348 750	4 322 500	4 296 250	4 270 000	4 243 750	4 217 500	4 191 250	4 165 000	4 138 750	4 112 500	3 981 250
Amortering	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000	1 050 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000	347 049	376 385	408 201	442 706	480 128	520 713	564 729	612 465	664 236	720 384	1 080 863
Driftskostnader	3 299 268	3 365 253	3 432 558	3 501 209	3 571 234	3 642 658	3 715 511	3 789 822	3 865 618	3 942 930	4 021 789	4 440 380
Varmvatten	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328 033
Fastighetskatt Lokaler och Garage	458 100	467 262	476 607	486 139	495 862	505 779	515 895	526 213	536 737	547 472	558 421	616 542
Summa utbetalningar	10 370 468	10 463 777	10 561 222	10 663 035	10 769 461	10 880 768	10 997 241	11 119 187	11 246 937	11 380 848	11 521 303	12 665 417
ÅRETS KASSAFLÖDE	200 000	114 101	228 213	342 189	455 867	569 067	681 591	793 221	903 719	1 012 821	1 120 240	1 291 868
KASSA ACKUMULERAD	200 000	314 101	542 314	884 504	1 340 371	1 909 438	2 591 028	3 384 249	4 287 968	5 300 789	6 421 029	13 222 652
Avgift per kvn	500	510	520	531	541	552	563	575	586	598	610	673
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16

2,0%

Årlig kostnadsutveckling

Resultatprognos	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
År												
Inträder												
Årsavgifter	4 914 960	5 013 259	5 113 524	5 215 795	5 320 111	5 426 513	5 535 043	5 645 744	5 758 659	5 873 832	5 991 309	6 614 889
Hyra lokal	4 191 098	4 274 920	4 360 418	4 447 627	4 536 579	4 627 311	4 719 857	4 814 254	4 910 539	5 008 750	5 108 925	5 640 666
Outhyrda lokaler	-385 610	-393 322	-401 188	-409 212	-417 396	-425 744	-434 259	-442 944	-451 803	-460 839	-470 056	-518 980
Hyra garageplatser	868 800	886 176	903 900	921 978	940 417	959 225	978 410	997 978	1 017 938	1 038 296	1 059 062	1 169 290
Outhyrda garageplatser	-86 880	-88 618	-90 390	-92 198	-94 042	-95 923	-97 841	-99 798	-101 794	-103 830	-105 906	-116 929
Varmvatten från medlemmarna	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Summa intäkter	10 370 468	10 577 878	10 789 435	11 005 224	11 225 328	11 449 835	11 678 832	11 912 408	12 150 656	12 393 669	12 641 543	13 957 285
Kostnader												
Ränta	4 375 000	4 348 750	4 322 500	4 296 250	4 270 000	4 243 750	4 217 500	4 191 250	4 165 000	4 138 750	4 112 500	3 981 250
Driftkostnader	3 299 268	3 365 253	3 432 558	3 501 209	3 571 234	3 642 658	3 715 511	3 789 822	3 865 618	3 942 930	4 021 789	4 440 380
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328 033
Fastighetskatt Lokaler och Garage	458 100	467 262	476 607	486 139	495 862	505 779	515 895	526 213	536 737	547 472	558 421	616 542
Varmvatten	376 800	384 336	392 023	399 863	407 860	416 018	424 338	432 825	441 481	450 311	459 317	507 123
Hushållsel	491 300	501 126	511 149	521 371	531 799	542 435	553 284	564 349	575 636	587 149	598 892	661 225
Avskrivningar	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	13 883 738	11 196 563	10 002 263
Summa kostnader	22 884 205	22 950 465	23 018 574	23 088 571	23 160 493	23 234 378	23 310 266	23 388 196	23 468 210	23 550 350	20 947 482	20 536 816

ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT -12 513 737 -12 372 587 -12 229 139 -12 083 347 -11 935 164 -11 784 543 -11 631 434 -11 475 788 -11 317 554 -11 156 680 -8 305 939 -6 579 531

Avgift per kvm 500 510 520 531 541 552 563 575 586 598 610 673
 Procentuell höjning 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0% 2,0%

KA
 AB

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	4 914 960	5 013 259	5 113 524	5 215 795	5 320 111	5 426 513	5 991 309	6 614 889
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	500	510	520	531	541	552	610	673
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	6 664 960	6 752 759	6 842 524	6 934 295	7 028 111	7 124 013	7 636 309	8 207 389
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	678	687	696	706	715	725	777	835
+2 procentenheter	8 414 960	8 492 259	8 571 524	8 652 795	8 736 111	8 821 513	9 281 309	9 799 889
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	856	864	872	881	889	898	945	997
+3 procentenheter	10 164 960	10 231 759	10 300 524	10 371 295	10 444 111	10 519 013	10 926 309	11 392 389
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	1034	1041	1048	1055	1063	1071	1112	1159
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	3 164 960	3 273 759	3 384 524	3 497 295	3 612 111	3 729 013	4 346 309	5 022 389
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	322	333	344	356	368	380	442	511
- 2 procentenheter	1 414 960	1 534 259	1 655 524	1 778 795	1 904 111	2 031 513	2 701 309	3 429 889
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	144	156	168	181	194	207	275	349
-3 procentenheter	-335 040	-205 241	-73 476	60 295	196 111	334 013	1 056 309	1 837 389
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	-34	-21	-7	6	20	34	108	187
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	4 914 960	5 043 014	5 174 521	5 309 578	5 448 283	5 590 738	6 363 008	7 245 979
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	500	513	527	540	554	569	648	737
+2 procentenheter	4 914 960	5 072 768	5 236 113	5 405 200	5 580 243	5 761 465	6 768 644	7 968 941
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	500	516	533	550	568	586	689	811
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	4 914 960	4 983 505	5 053 123	5 123 833	5 195 653	5 268 604	5 651 000	6 064 731
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	500	507	514	521	529	536	575	617
- 2 procentenheter	4 914 960	4 953 750	4 993 316	5 033 674	5 074 838	5 116 826	5 339 702	5 585 776
<i>Årsavgift i genomsnitt kr/m²</i>	500	504	508	512	516	521	543	568

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed en räntemarginal mot gällande marknadsräntor.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

KH
DB

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

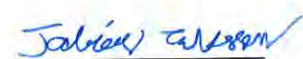
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark, altan, balkong, terrass, förråd och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att föreningens byggnader och ingående mark hålls i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm, 2021-11-01



Tobias Eriksson



Sara Albrecht Merkel



Anna Larsson

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Telefoncentralen, med org.nr. 769637-0340, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

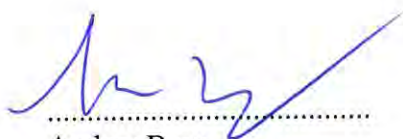
Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2021- 11-02

Stockholm 2021- 11-02



Anders Berg
Fastighetsjurist



Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Telefoncentralen, org. nr.
769637-0340.**

Registreringsbevis Brf Telefoncentralen 2021-10-17,
registreringsbevis Einar Mattsson Telefonplan Holding AB 2021-02-08,
registreringsbevis Telefonplanbo AB 2021-02-08,
stadgar registrerade 2019-09-17,
fastighetsdatautdrag 2021-10-26,
beräkning av taxeringsvärde,
bankoffert SBAB 2021-10-27,
aktieöverlåtelseavtal mellan Einar Mattsson Telefonplan Holding AB och Brf
Telefoncentralen 2018-12-21,
totalentreprenadkontrakt 2 st., bostad och lokal mellan Einar Mattsson Projekt AB och Brf
Telefoncentralen inklusive särskilda bestämmelser bl a avseende åtagande att förvärva osålda
lägenheter 2019-05-16 samt tilläggsavtal 2 st. 2021-04-13,
bygglov 2020-04-28,
lokalhyreskontrakt 7 st. mellan å ena sidan Brf Telefoncentralen och BMJ Restaurang
Holding AB 2 st. 2020-06-22, Fastighetsmäklarna EO AB 2021-10-28, Didan Streetfood AB
2020-06-25, Helpia Ekonomi AB 2020-02-04, Isabelle AB 2021-04-16, Naprapatlandslaget
2021-07-09,
hyresavtal mellan Brf Telefoncentralen och Parkando AB 2021-09-16,17,
offert insatsgarantiförsäkring Gar-Bo 2021-10-15.

Kf / AB