

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka

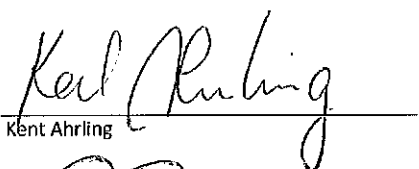
769630-9256

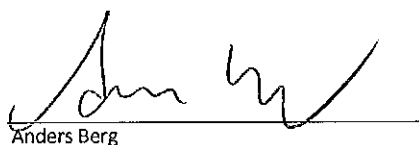
Stockholms kommun

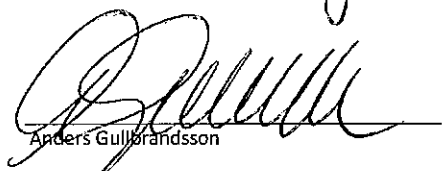
Stockholm 2018-**02-28**

Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen registreras.


Kent Ahrling


Anders Berg


Anders Gullbrandsson

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	13
9.	Känslighetsanalys	14

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
 Fastighetsdatautdrag
 Förrättningsansökan

2018031401252

Kf

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka, organisationsnummer 769630-9256, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket den 12 oktober 2015. Föreningens ändamål är enligt stadgarna, registrerade den 28 februari 2017, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske mars 2018 - juni 2018, medan tillträde beräknas ske etappvis under fjärde kvartalet 2018. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av del av fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 ("Fastigheten") m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärvet, innefattande även själva entreprenaden.

För den ekonomiska planens efterlevnad har ett antal garantier ställts ut gentemot Föreningen.

Slututlåtande samt slutbevis för Fastigheten förväntas erhållas i december 2018.

Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Nacka Sicklaön 369:32 ¹⁾
Adresser:	Fabrikörvägen 4-8
Fastighetens areal:	ca 6 700 kvm ¹⁾
Bostadsarea (BOA):	8 885 kvm
Biarea (BIA):	209 kvm
Lokalarea:	925 kvm
Antal bostadslägenheter:	113 st
Antal lokaler:	1 st
Antal p-platser i garage:	90 st
Byggnadsår/Ombyggnadsår:	1943/2016-2018
Husets utformning:	Flerfamiljshus i suterräng om upp till 8 våningar med källare/garage.

¹⁾ Fastighetsförrättning pågår genom vilken befintlig fastighet ska klyvas och bilda två nya fastigheter, med visst tredimensionellt utrymme, med nya fastighetsbeteckningar. Föreningen är per dagens datum lagfaren ägare med andelen 539/1000 till fastigheten Nacka Sicklaön 369:32. Slutlig areal fastställs i och med fastighetsreglering.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1. Därutöver kommer Fastigheten ha del i en nylnrättad gemensamhetsanläggning avseende garage, se förrättningsansökan, Bilaga 2. Föreningens beräknade del av driftskostnaderna för garaget (i form av samfällighetsavgift) framgår i punkt 4.2, under driftskostnader. Eventuellt kommer Fastigheten, efter beslut med anledning av fastighetsförrättningen, att även beröras av ytterligare servitut och/eller gemensamhetsanläggningar avseende vatten-, el-, fiber-, och elledningar, passersystem, ventilationskanalisation, utrymning, tillträde samt konstruktion.

Beskrivning av Föreningens hus

Antal våningar:	8
Antal trapphus:	6
Grundläggning:	Ursprunglig grundläggning på berg.
Stomme:	Ursprunglig stomme av betong. Bärande ytterväggar av betong. Ny stomme av stål och betong.
Mellanbjälklag:	Ursprungliga bjälklag av prefabricerad betong. Nya bjälklag av stål och betong.
Fasader:	Tegel och plåt.

Yttertak:	Takpapp, i vissa delar stenkross eller likvärdigt.
Lgh-skiljande väggar:	Gipsbeklädd regelstomme.
Innerväggar:	Gipsbeklädd regelstomme.
Balkong/terrasser:	Prefabricerad betong, betongplattor
Fönster:	Nya fönster med aluminiumprofiler.
Trapphus:	Ståltrappor och betongtrappor
Installationer	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Undercentral för fjärrvärme. Vattenburen golvvärme i bostäder med undantag för bad och wc. Elektrisk komfortvärme i bad som drivs av hushållselen.
Ventilation:	FTX-system med lägenhetsaggregat.
El:	Elcentral i fastigheten. Samtliga eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar.
TV/tele/bredband:	I gemensamt stjärnät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till Föreningens hus

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i Föreningens del av byggnaden i form av barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, rullstolsrum, hobbyrum, biorum, tvättstuga samt övernattningsslägenhet. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, hatthylla med stång, garderober.
Kök:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, snickerikök med lackade luckor i grå kulör, ho och kökskåpa i rostfritt stål, varmluftsugn och induktionshäll, helintegrerad kyl, frys och diskmaskin.
Badrum:	Golv i mörk granitkeramik, synliga väggar i natursten. Dold rördragnig. Spegel, tvättställ, WC, dusch eller badkar.
Gäst-WC (i förekommande fall):	Golv i mörk granitkeramik, målade väggar. Dold rördragnig. Spegel, WC, handfat.
Vardagsrum:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, eluttag för lampa i tak, multimediauttag.
Sovrum:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, eluttag för lampa i tak, multimediauttag.

Beskrivning av lokaler

Lokal 1: Rumsinredning, ytskick, våtrum och gård färdigställs. Övrig inredning bekostas och installeras av hyresgästen.

Underhållsbehov:

Byggnaden har renoverats i sådan omfattning att något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16. Flertalet byggnaelement/installationer bevaras från ursprunglig byggnad.

Försäkring:

Föreningen innehar fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten.

2018031401254

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat del av fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 ("Fastigheten"). Förvärvet har skett enligt följande. Nacka 369:32 Holding AB, organisationsnummer 556959-1356, ("Säljaren") har till Föreningen överlåtit samtliga aktier i Nacka 369:32 Östra AB, organisationsnummer 559054-0521 ("Bolaget"), som i sin tur äger Fastigheten. Föreningen har således genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även förvärvat Fastigheten. Fastigheten har sedermera överlåtits från Bolaget till Föreningen, vilket har skett genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras. Fastighetsförrättning pågår genom vilken befintlig fastighet ska klyvas i två delar som bildar nya fastigheter och erhåller nya fastighetsbeteckningar. Föreningen är per dagens datum lagfaren ägare med andelen 539/1000 till fastigheten Nacka Sicklaön 369:32.

Under perioden januari 2016 – november 2018 genomförs ombyggnation på Fastigheten i Föreningens regi. På Fastigheten finns en byggnad som konverteras från kontor till flerbostadshus. Denna byggnad kommer i färdigställt skick att innehålla sammanlagt 207 lägenheter av vilka Föreningen inom sin Fastighet har 113 bostadsrättslägenheter samt en förskolelokal med förskolegård fördelat på 6 trappuppgångar med 8 våningar. Under byggnaden finns del av ett befintligt garage, i vilket Föreningen kommer att förfoga över ca 90 garageplatser. Garageplatserna ingår i en gemensamhetsanläggning.

För byggnationen har Föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Oscar Properties Bygg AB, organisationsnummer 556824-7984, och Föreningen som beställare av entreprenaden.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för Föreningen. För det fall Föreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 497 000 000 kronor ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Total anskaffningskostnad - köpeskilling fastighet, aktier, entreprenad, stämpelskatt och avgifter m.m	854 802 500	
Omkostnader och kassa	100 000	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	854 902 500	95 100

Finansiering	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Eget kapital Bolaget	50 000	
Insatser och upplåtelseavgifter	654 852 500	72 846
Lån	200 000 000	22 248
Summa finansiering	854 902 500	95 100

BOA+ 50 % av BIA	Belopp
Bostadsarea + 50 % Biarea	8 990 kvm
Total BOA+ 50 % BIA	8 990 kvm

Area upplåten med hyresrätt	Belopp
Förskola/Lokalarea	925 kvm
Totalarea	9 915 kvm

1) Kronor per kvm BOA+ 50 % BIA

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats med en snittränta om 1,4 %. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 2,5 %. Det innebär att...
Föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att...
det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av Föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningen ska enligt bankoffert tillämpa en 40-årig serieplan för amortering eller amortering enligt vad Föreningens ekonomi kan tillåta. Styrelsen har beslutat att amortering ska ske till ett högre belopp än vad en 40-årig serieplan innebär.

Säkerhet för lån är pantbrev i Fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	66 666 667	1 år	2,50%	1 666 667
Lån 2	66 666 667	3 år	2,50%	1 666 667
Lån 3	66 666 666	5 år	2,50%	1 666 667
Summa	200 000 000			5 000 000

Räntekostnad, år 1	5 000 000
Amortering, år 1	682 700
Räntereserv/likviditetsreserv (skillnad offererad ränta och ränta enligt ekonomisk plan)	2 200 000

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering **5 682 700**

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med ca 25 kronor/kvm (baserat på totala bostadsytan, inkluderat all BOA samt viss del av BIA) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

Summa fondavsättning, år 1 **224 738**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	631 690 000
Avskrivningsbelopp:	6 316 900

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av Föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

	Kr/kvm	
	BOA+ 50 % BIA	Per år
Driftskostnader lokaler	10	89 895
Elförbrukning	25	224 738
Vatten/avlopp	25	224 738
Ventilation	10	89 895
Uppvärmning	94	845 013
Avfall	15	134 843
Fastighetsförsäkring	12	107 874
Löpande underhåll	14	125 853
Yttre skötsel (inkl snöröjning)	20	179 790
Städning	15	134 843
Teknisk förvaltning/Fastighetsservice	25	224 738
Kabel TV/Internet	18	161 811
Ekonomisk förvaltning	17	152 822
Revision	5	44 948
Gemensamhetsanläggning garage	3	25 352
Övrigt	11	98 885
Summa driftskostnader	319	2 866 034

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen. Driftskostnader för hushållsel upptas inte ovan. Jmf fotnot 1 under punkt 5.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	50 000 000
byggnad bostäder	139 000 000
mark lokal	3 080 000
byggnad lokal (varav garage 4 800 000)	16 200 000
Summa	208 280 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	145 080
Fastighetsskatt garage	47 720

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **192 800**

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR **8 966 272**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder ¹⁾	6 292 192
Hysesintäkter lokaler ²⁾	1 665 000
Hysesintäkter garage ²⁾	864 000
Fastighetsskatt lokal	145 080

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning vilket tillkommer utöver ovan angiven årsavgift. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på det enskilda hushållet men kan för en lägenhet uppskattas till 2 500 kr/år eller 30 kr/kvm/år.

2) Hysesintäkterna för lokalerna baseras på 1800 kr/kvm/år+fastighetsskatt. Intäktsposten för garageplatserna baseras på det överskott som samfällighetsföreningen beräknas göra. Överskottet kommer att fördelas, enligt samfällighetsföreningens stadgar, mellan nyttjande medlemmar utifrån deras andelstal i Föreningen. Det angivna intäktsbeloppet grundar sig i att Föreningen kommer att ha tillgång till ca 90 p-platser vilka beräknas generera intäkter om 12 000 kronor/plats/år, varav Föreningen förväntas kunna tillgodoräkna sig 9 600 kronor/plats/år av dessa intäkter. Det ska dock noteras att det är upp till samfällighetsföreningen att besluta om att fördela överskottet, varför angivet belopp utgör en uppskattning av den potentiella fördelningen.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

8 966 272

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	6 292 192	700
Hysesintäkter lokaler	1 665 000	
Hysesintäkter garage	864 000	
Fastighetsskatt lokal	145 080	
Summa intäkter	8 966 272	
Driftskostnader	2 866 034	319
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	145 080	
Fastighetsskatt garage	47 720	
Avskrivningar	6 316 900	703
Räntekostnader ²⁾	5 000 000	
Summa kostnader	14 375 734	
Årets resultat ³⁾	-5 409 462	
Avsättning underhållsfond	224 738	25
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	8 966 272	
Summa kostnader	-14 375 734	
Återföring avskrivningar	6 316 900	
Kassaflöde från löpande drift	907 438	101
Amorteringar	-682 700	76
Summa kassaflöde ²⁾	224 738	25
Summa area upplåten med bostadsrätt (BOA+ 50 % BIA)	8 990 kvm	

1) Kronor per kvm BOA+ 50 % BIA upplåten med bostadsrätt.

2) I den Ekonomiska planen beräknas räntan till 2,5 %, ränta enligt offert enligt planerade bindningstider uppgår till 1,4 %. Detta innebär att Föreningen beräknas få en räntereserv/likviditetsöverskott om ca 2 200 000 kr/år.

3) Bokföringsmässigt underskott.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund 1)	Månadsavgift grund
07.0901	3	3	82	8	2 694 000	1 796 000	4 490 000	0,93372	58 751	4 896
07.0902	3	2	62	6	2 400 000	1 600 000	4 000 000	0,77487	48 756	4 063
07.1001	4	3	82	8	2 970 000	1 980 000	4 950 000	0,93372	58 751	4 896
07.1002	4	2	62	6	2 460 000	1 640 000	4 100 000	0,77487	48 756	4 063
07.1101	5	3	90	0	2 808 000	1 872 000	4 680 000	0,96398	60 655	5 055
07.1102	5	2	68	0	2 520 000	1 680 000	4 200 000	0,79756	50 184	4 182
07.1103	5	2	66	0	2 430 000	1 620 000	4 050 000	0,78243	49 232	4 103
07.1201	6	2	73	0	2 604 000	1 736 000	4 340 000	0,83539	52 564	4 380
07.1202	6	2	54	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,69166	43 521	3 627
07.1203	6	2	54	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,69166	43 521	3 627
07.1204	6	2	44	0	1 962 000	1 308 000	3 270 000	0,61602	38 761	3 230
07.1205	6	3	88	0	3 030 000	2 020 000	5 050 000	0,94885	59 703	4 975
07.1301	7	2	73	0	2 694 000	1 796 000	4 490 000	0,83539	52 564	4 380
07.1302	7	2	54	0	2 082 000	1 388 000	3 470 000	0,69166	43 521	3 627
07.1303	7	2	54	0	2 082 000	1 388 000	3 470 000	0,69166	43 521	3 627
07.1304	7	2	44	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,61602	38 761	3 230
07.1305	7	3	88	0	3 096 000	2 064 000	5 160 000	0,94885	59 703	4 975
08.0801	2	3	77	18	2 868 000	1 912 000	4 780 000	0,93372	58 751	4 896
08.0802	2	3	76	16	2 808 000	1 872 000	4 680 000	0,91859	57 799	4 817
08.1001	4	1	44	0	1 788 000	1 192 000	2 980 000	0,61602	38 761	3 230
08.1002	4	1	45	0	1 788 000	1 192 000	2 980 000	0,62358	39 237	3 270
08.1101	5	3	75	0	2 964 000	1 976 000	4 940 000	0,85051	53 516	4 460
08.1102	5	3	74	0	2 964 000	1 976 000	4 940 000	0,84295	53 040	4 420
08.1201	6	4	105	0	4 464 000	2 976 000	7 440 000	1,07745	67 795	5 650
08.1202	6	4	104	0	4 464 000	2 976 000	7 440 000	1,06988	67 319	5 610
08.1301	7	4	105	0	4 716 000	3 144 000	7 860 000	1,07745	67 795	5 650
08.1302	7	4	104	0	4 716 000	3 144 000	7 860 000	1,06988	67 319	5 610
09.0801	2	3	108	2	3 012 000	2 008 000	5 020 000	1,10770	69 699	5 808
09.0802	2	3	79	9	2 376 000	1 584 000	3 960 000	0,91481	57 562	4 797
09.0901	3	3	83	6	2 676 000	1 784 000	4 460 000	0,93372	58 751	4 896
09.0902	3	2	79	0	2 520 000	1 680 000	4 200 000	0,88077	55 420	4 618
09.0903	3	2	76	0	2 724 000	1 816 000	4 540 000	0,85808	53 992	4 499

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund 1)	Månadsavgift grund
09.0904	3	3	78	5	2 340 000	1 560 000	3 900 000	0,89212	56 134	4 678
09.1001	4	3	87	3	2 868 000	1 912 000	4 780 000	0,95263	59 941	4 995
09.1002	4	2	70	0	2 286 000	1 524 000	3 810 000	0,81269	51 136	4 261
09.1003	4	2	83	0	2 850 000	1 900 000	4 750 000	0,91103	57 324	4 777
09.1004	4	3	72	0	2 520 000	1 680 000	4 200 000	0,82782	52 088	4 341
09.1101	5	3	85	0	2 838 000	1 892 000	4 730 000	0,92616	58 276	4 856
09.1102	5	2	79	0	2 604 000	1 736 000	4 340 000	0,88077	55 420	4 618
09.1103	5	2	76	0	2 898 000	1 932 000	4 830 000	0,85808	53 992	4 499
09.1104	5	3	78	0	2 604 000	1 736 000	4 340 000	0,87321	54 944	4 579
09.1105	5	2	52	0	1 938 000	1 292 000	3 230 000	0,67653	42 569	3 547
09.1106	5	2	59	0	1 824 000	1 216 000	3 040 000	0,72948	45 900	3 825
09.1201	6	2	79	0	2 952 000	1 968 000	4 920 000	0,88077	55 420	4 618
09.1202	6	2	76	0	2 958 000	1 972 000	4 930 000	0,85808	53 992	4 499
09.1203	6	3	84	0	2 778 000	1 852 000	4 630 000	0,91859	57 799	4 817
09.1204	6	2	54	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,69166	43 521	3 627
09.1205	6	2	44	0	1 962 000	1 308 000	3 270 000	0,61602	38 761	3 230
09.1206	6	2	44	0	1 962 000	1 308 000	3 270 000	0,61602	38 761	3 230
09.1207	6	2	44	0	1 962 000	1 308 000	3 270 000	0,61602	38 761	3 230
09.1208	6	3	89	0	2 898 000	1 932 000	4 830 000	0,95642	60 180	5 015
09.1301	7	4	101	0	6 060 000	4 040 000	10 100 000	1,04719	65 891	5 491
09.1302	7	4	97	0	5 910 000	3 940 000	9 850 000	1,01693	63 987	5 332
09.1303	7	2	48	0	2 460 000	1 640 000	4 100 000	0,64628	40 665	3 389
09.1304	7	2	54	0	2 082 000	1 388 000	3 470 000	0,69166	43 521	3 627
09.1305	7	2	44	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,61602	38 761	3 230
09.1306	7	2	44	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,61602	38 761	3 230
09.1307	7	2	44	0	2 022 000	1 348 000	3 370 000	0,61602	38 761	3 230
09.1308	7	3	86	0	2 982 000	1 988 000	4 970 000	0,93372	58 751	4 896
09.1401	8	3	91	0	5 358 000	3 572 000	8 930 000	0,97154	61 131	5 094
09.1402	8	2	64	0	3 090 000	2 060 000	5 150 000	0,76731	48 281	4 023
09.1403	8	5	188	0	11 940 000	7 960 000	19 900 000	1,70529	107 300	8 942
10.0801	2	3	81	0	2 916 000	1 944 000	4 860 000	0,89590	56 372	4 698
10.0802	2	3	74	0	2 916 000	1 944 000	4 860 000	0,84295	53 040	4 420
10.0803	2	1	34	5	1 638 000	1 092 000	2 730 000	0,55929	35 192	2 933
10.0901	3	3	81	0	4 260 000	2 840 000	7 100 000	0,89590	56 372	4 698
10.0902	3	5	133	0	6 900 000	4 600 000	11 500 000	1,28925	81 122	6 760
10.1001	4	3	82	0	4 188 000	2 792 000	6 980 000	0,90347	56 848	4 737

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund 1)	Månadsavgift grund
10.1.002	4	3	83	0	4 188 000	2 792 000	6 980 000	0,91103	57 324	4 777
10.1.101	5	3	81	0	4 476 000	2 984 000	7 460 000	0,89590	56 372	4 698
10.1.102	5	5	133	0	7 980 000	5 320 000	13 300 000	1,28925	81 122	6 760
10.1.201	6	3	80	0	4 530 000	3 020 000	7 550 000	0,88834	55 896	4 658
10.1.202	6	3	98	0	6 180 000	4 120 000	10 300 000	1,02450	64 464	5 372
11.0801	2	3	79	9	2 376 000	1 584 000	3 960 000	0,91481	57 562	4 797
11.0802	2	3	84	26	2 778 000	1 852 000	4 630 000	1,01693	63 987	5 332
11.0901	3	3	78	11	2 478 000	1 652 000	4 130 000	0,91481	57 562	4 797
11.0902	3	2	76	0	2 724 000	1 816 000	4 540 000	0,85808	53 992	4 499
11.0903	3	5	122	34	5 616 000	3 744 000	9 360 000	1,33463	83 977	6 998
11.1.001	4	3	88	0	2 928 000	1 952 000	4 880 000	0,94885	59 703	4 975
11.1.002	4	2	83	0	2 850 000	1 900 000	4 750 000	0,91103	57 324	4 777
11.1.003	4	2	70	0	2 580 000	1 720 000	4 300 000	0,81269	51 136	4 261
11.1.004	4	4	115	0	3 648 000	2 432 000	6 080 000	1,15309	72 555	6 046
11.1.101	5	4	116	0	4 170 000	2 780 000	6 950 000	1,16065	73 030	6 086
11.1.102	5	2	54	0	1 854 000	1 236 000	3 090 000	0,69166	43 521	3 627
11.1.103	5	3	84	0	2 664 000	1 776 000	4 440 000	0,91859	57 799	4 817
11.1.104	5	2	76	0	2 898 000	1 932 000	4 830 000	0,85808	53 992	4 499
11.1.105	5	2	79	0	2 970 000	1 980 000	4 950 000	0,88077	55 420	4 618
11.1.106	5	3	74	0	3 126 000	2 084 000	5 210 000	0,84295	53 040	4 420
11.1.201	6	4	116	0	5 340 000	3 560 000	8 900 000	1,16065	73 030	6 086
11.1.202	6	2	54	0	2 028 000	1 352 000	3 380 000	0,69166	43 521	3 627
11.1.203	6	3	84	0	2 778 000	1 852 000	4 630 000	0,91859	57 799	4 817
11.1.204	6	2	76	0	2 958 000	1 972 000	4 930 000	0,85808	53 992	4 499
11.1.205	6	2	79	0	3 120 000	2 080 000	5 200 000	0,88077	55 420	4 618
11.1.206	6	3	74	0	3 186 000	2 124 000	5 310 000	0,84295	53 040	4 420
11.1.301	7	3	87	0	4 716 000	3 144 000	7 860 000	0,94129	59 228	4 936
11.1.302	7	4	103	0	5 094 000	3 396 000	8 490 000	1,06232	66 843	5 570
11.1.303	7	2	54	0	2 082 000	1 388 000	3 470 000	0,69166	43 521	3 627
11.1.304	7	2	48	0	2 460 000	1 640 000	4 100 000	0,64628	40 665	3 389
11.1.305	7	5	124	0	9 450 000	6 300 000	15 750 000	1,22117	76 838	6 403
11.1.306	7	2	55	0	3 474 000	2 316 000	5 790 000	0,69923	43 997	3 666
11.1.401	8	3	72	0	4 410 000	2 940 000	7 350 000	0,82782	52 088	4 341
11.1.402	8	3	79	0	5 070 000	3 380 000	8 450 000	0,88077	55 420	4 618
11.1.403	8	3	103	0	8 970 000	5 980 000	14 950 000	1,06232	66 843	5 570
12.0801	2	2	45	8	2 232 000	1 488 000	3 720 000	0,65384	41 141	3 428

Kf

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKÖREN I NACKA

Lghnr.	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund 1)	Månadsavgift grund
12.0802	2	3	65	29	2 778 000	1 852 000	4 630 000	0,88455	55 658	4 638
12.0901	3	5	133	0	6 600 000	4 400 000	11 000 000	1,28925	81 122	6 760
12.0902	3	3	81	0	4 344 000	2 896 000	7 240 000	0,89590	56 372	4 698
12.1001	4	3	83	0	4 380 000	2 920 000	7 300 000	0,91103	57 324	4 777
12.1002	4	3	82	0	4 590 000	3 060 000	7 650 000	0,90347	56 848	4 737
12.1101	5	5	133	0	8 347 500	5 565 000	13 912 500	1,28925	81 122	6 760
12.1102	5	3	81	0	4 722 000	3 148 000	7 870 000	0,89590	56 372	4 698
12.1201	6	3	90	0	7 500 000	5 000 000	12 500 000	0,96398	60 655	5 055
12.1202	6	3	80	0	4 692 000	3 128 000	7 820 000	0,88834	55 896	4 658
Summa			8 885	209	392 911 500	261 941 000	654 852 500	100,00	6 292 190	524 349

1) Årsavgiften fördelas efter andelstal i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalet baseras med BOA som grund, varvid viss differentiering skett med beaktande av bl. a. BIA. Föreningen kommer att ta ut årsavgift för hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning vilket tillkommer utöver årsavgift enligt andelstal. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på det enskilda hushållet men kan för en lägenhet uppskattas till 2 500 kr/år eller ca 30 kr/kvm/år.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	6 292 192	6 418 036	6 546 396	6 677 324	6 810 871	6 947 088	7 670 147	8 468 462
Hysesintäkter lokaler	1 665 000	1 698 300	1 732 266	1 766 911	1 802 250	1 838 295	2 029 626	2 240 871
Hysesintäkter garage	864 000	881 280	898 906	916 884	935 221	953 926	1 053 211	1 162 830
Fastighetskatt lokal	145 080	147 982	150 941	153 960	157 039	160 180	176 852	195 259
Summa intäkter	8 966 272	9 145 597	9 328 509	9 515 079	9 705 381	9 899 489	10 929 835	12 067 421
Driftskostnader								
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	203 335
Fastighetskatt lokaler	145 080	147 982	150 941	153 960	157 039	160 180	176 852	195 259
Fastighetskatt garage	47 720	48 674	49 648	50 641	51 654	52 687	58 170	64 225
Avskrivningar	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900
Räntekostnader	5 000 000	4 982 933	4 965 865	4 948 798	4 931 730	4 914 663	4 829 325	4 743 988
Summa kostnader	14 375 734	14 419 843	14 465 176	14 511 756	14 559 610	14 608 762	14 874 926	15 381 010
Årets resultat	-5 409 462	-5 274 246	-5 136 667	-4 996 677	-4 854 229	-4 709 274	-3 945 091	-3 313 589
Avsättning underhållsfond	224 738	229 233	233 817	238 494	243 264	248 129	273 954	302 468
Fritt eget kapital	0	-5 409 462	-10 683 708	-15 820 374	-20 817 051	-25 671 280	-47 716 165	-65 801 624
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	8 966 272	9 145 597	9 328 509	9 515 079	9 705 381	9 899 489	10 929 835	12 067 421
Summa kostnader	-14 375 734	-14 419 843	-14 465 176	-14 511 756	-14 559 610	-14 608 762	-14 874 926	-15 381 010
Återföring avskrivningar	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900	6 316 900
Kassaflöde från löpande drift	907 438	1 042 654	1 180 233	1 320 223	1 462 671	1 607 626	2 371 809	3 003 311
Amorteringar	-682 700	-682 700	-682 700	-682 700	-682 700	-682 700	-682 700	-682 700
Summa kassaflöde	224 738	359 954	497 533	637 523	779 971	924 926	1 689 109	2 320 611
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital³⁾								
	0	224 738	584 692	1 082 226	1 719 749	2 499 720	8 625 835	18 711 376
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond								
	6 541 638	6 546 133	6 550 717	6 555 394	6 560 164	6 565 029	6 590 854	6 619 368
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (+50 % biarea)	8 990	8 990	8 990	8 990	8 990	8 990	8 990	8 990

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering enligt styrelsebeslut.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond och rörelseöverskott därutöver.

Kf

2018031401263

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos 2,5 % ränta								
Årsavgift, totalt	6 292 192	6 418 036	6 546 396	6 677 324	6 810 871	6 947 088	7 670 147	8 468 462
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	700	714	728	743	758	773	853	942
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (3,5 % ränta, allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	8 292 192	8 411 209	8 532 742	8 656 843	8 783 563	8 912 953	9 601 877	10 366 057
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	922	936	949	963	977	991	1 068	1 153
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	222	222	221	220	219	219	215	211
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (4,5 % ränta, allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	10 292 192	10 404 382	10 519 088	10 636 362	10 756 255	10 878 818	11 533 607	12 263 652
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 145	1 157	1 170	1 183	1 197	1 210	1 283	1 364
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	445	443	442	440	439	437	430	422
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 % (3 % inflation)								
Årsavgift, totalt	6 292 192	6 424 131	6 558 891	6 696 535	6 837 126	6 980 728	7 746 286	8 629 779
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	700	715	730	745	761	777	862	960
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	1	2	3	4	8	18
Nettoutbetalningar +/-	0	3 848	7 887	12 127	16 574	21 236	48 064	113 650
Avsättning underhållsfond +/-	0	2 247	4 607	7 084	9 681	12 404	28 075	47 667
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 % (4 % Inflation)								
Årsavgift, totalt	6 292 192	6 430 225	6 571 507	6 716 122	6 864 156	7 015 700	7 829 376	8 814 580
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	700	715	731	747	764	780	871	981
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	6	8	18	39
Nettoutbetalningar +/-	0	7 695	15 852	24 492	33 638	43 313	100 517	243 845
Avsättning underhållsfond +/-	0	4 495	9 259	14 306	19 648	25 299	58 713	102 273

2018031401264

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka (769630-9256), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

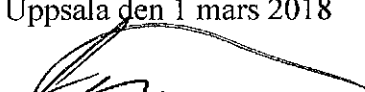
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning då underlag enligt nedan finns.

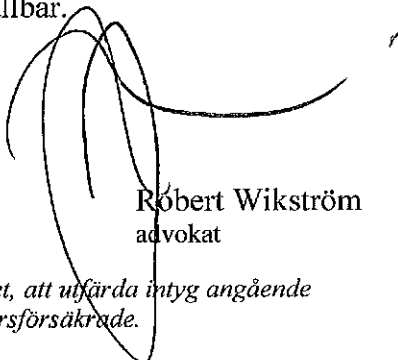
Föreningen förvärvar fastighet genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 113 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt 1 lokal inom en byggnadskropp. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna anses föreligga.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL och på den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 1 mars 2018


Lennart Fällström
Civ ing


Robert Wikström
advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade.

handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2018-01-30
Stadga	2017-02-28
Fastighetsdatautdrag	2017-12-06
Taxeringsvärdeberäkning	2018-01-17
Aktieöverlåtelseavtal	2016-04-29
Tillägg till AÖA	2018-02-21
Fastighetsöverlåtelseavtal	2016-04-29
Entreprenadavtal m byggnadsbeskrivning	2016-04-29
Registreringsbevis berörda bolag	
Finansieringsoffert SBAB	2017-12-06
Revisorsintyg avseende paketering	2017-05-05
Garanti avseende kostnader, osålda lgh, lokal	
Utlåtande om marknadsmässig prissättning	2018-02-28
Protokoll från arbetsplatsbesök KA	2017-01-12 – 2018-02-13