

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-18

2017041205141

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPISBRÖDSFABRIKEN**

Organisationsnummer: 769628-4590

Kommun: Nacka

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2017-04-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPISBRÖDSFABRIKEN


Hans Olov Möller
Anders Willner
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

2017041206487

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Spisbrödsfabriken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 4 bostadshus innehållande sammanlagt 94 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 2017 och avslutas under kvartal 1 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2017.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-04-10. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Sicklaön 38:2, Sicklaön 38:20 i Nacka kommun
Fastigheten kommer att få ett 3D-utrymme under den kommunala fotbollsplanen om 974 kvm i plan mellan +30.90 och +19.85	
Tomtens areal:	ca 4 500 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 617 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 18 kvm
Lokalarea:	ca 463 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 6-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	94 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov har erhållits 2015-04-22

Parkering

62 garageplatser i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 5 st (ca 463 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet i hus 1, 2, 3 och 4.
Lokalerna planeras för café/restaurang, träning och kontor/service.

2017041205142

2017041206488

H

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i 4 gemensamhetsanläggningar avseende garage, gård och anläggningar för dagvattenhantering samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas både genom samfällighetsförening och/eller delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Servitut

Fastigheten kommer att belastas av ett officiälservitut för gång- och cykelväg.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Grönytor, planteringar, belysning och gångytor

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/el-telerum, fläktrum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/skivmaterial på utfackningsvägg eller betongvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF SPISBRÖDSFABRIKEN

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: FTX

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Hatthylla/Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum, vissa lgh har kombimaskin Torkställning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak	Toalett, pentry i vissa

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF SPISBRÖDSFABRIKEN

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 484 515 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 484 525 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0182291

Taxeringsvärde bostäder ca 137 200 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 8 500 tkr

Taxeringsvärde garage ca 6 800 tkr

2017041205145

2017041206491

10

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	20 000 000	1	3,10%	620 000	14 000	634 000
Bottenlån	20 000 000	2	3,30%	660 000	14 000	674 000
Bottenlån	19 000 000	3	3,50%	665 000	13 300	678 300
Bottenlån	20 000 000	4	3,70%	740 000	14 000	754 000
Bottenlån	20 000 000	5	3,90%	780 000	14 000	794 000
Amortering utöver avtal					247 700	247 700
S:a lån	99 000 000			3 465 000	317 000	3 782 000
Insatser	230 545 000					
Upplåtelseavgifter	154 980 000					
S:a finansiering	484 525 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 782 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,50%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 005 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2015 med

39 582 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

182 400

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	94 750	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	16 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	27 000	
Vattenavgifter	335 000	
Värmeavgifter	385 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	340 000	
Sophämtning (hushållssopor)	70 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	298 750	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning ga:137 och 140 e) inkl sprinklerkostnad	123 000	
Gemensamhetsanläggning ga:138 och 139 e)	5 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	248 160	
Försäkringar	26 000	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll g)	0	
Diverse inkl. jour	30 000	
Summa driftskostnader		2 071 335

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	68 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	85 000	
		153 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 188 735
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 158 770 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 128 000 kr per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

2017041206493

2017041206493

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	5 617	kvm		3 756 225
Årsavgift bredband				248 160
Årsavgift varmvatten				158 770
Hyra uthyrningslokaler i snitt *)	463	kvm	2 100 kr/kvm och år	972 300
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				85 000
Hyra garage	52	st	1 400 kr/plats och mån	873 600
Hyra garage dubbelplatser	6	st	1 000 kr/plats och mån	72 000
Hyra garage, mc-platser	4	st	350 kr/plats och mån	16 800
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage		-48 120
Hyra extra förråd	9	st	500 kr/förråd/mån	54 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 188 735
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

2017041205148

2017041206494

Nr	Boarea, cirka ¹⁾		LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSVATTEN ⁵⁾ VARMVATTEN
	kvm	cirka ¹⁾	Biarea	Storlek ²⁾			kvm	%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån		
11201	24		14	1 RK		0,7374%	1 700 000	600 000	2 300 000	27 698	2 308	2 640	220	30 338	2 528	1 230				
11202	96		4	4 RK		1,5416%	3 554 000	2 346 000	5 900 000	57 905	4 825	2 640	220	60 545	5 045	2 330				
11203	44			2 RK		0,8714%	2 009 000	1 691 000	3 700 000	32 732	2 728	2 640	220	35 372	2 948	1 580				
11301	38			1 RK		0,7821%	1 803 000	1 147 000	2 950 000	29 376	2 448	2 640	220	32 016	2 668	1 230				
11302	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	1 812 000	3 950 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11303	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 212 000	4 350 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11304	44			2 RK		0,8714%	2 009 000	1 891 000	3 900 000	32 732	2 728	2 640	220	35 372	2 948	1 580				
11401	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 308 000	4 600 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11402	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	1 908 000	4 200 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11403	48			2 RK		0,9161%	2 112 000	1 738 000	3 850 000	34 410	2 868	2 640	220	37 050	3 088	1 580				
11404	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 162 000	4 300 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11405	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 562 000	4 700 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11406	44			2 RK		0,8714%	2 009 000	2 241 000	4 250 000	32 732	2 728	2 640	220	35 372	2 948	1 580				
11501	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 408 000	4 700 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11502	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 008 000	4 300 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11503	48			2 RK		0,9161%	2 112 000	1 838 000	3 950 000	34 410	2 868	2 640	220	37 050	3 088	1 580				
11504	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 262 000	4 400 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11505	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 662 000	4 800 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11506	44			2 RK		0,8714%	2 009 000	2 341 000	4 350 000	32 732	2 728	2 640	220	35 372	2 948	1 580				
11601	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 508 000	4 800 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11602	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 108 000	4 400 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11603	48			2 RK		0,9161%	2 112 000	1 938 000	4 050 000	34 410	2 868	2 640	220	37 050	3 088	1 580				
11604	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 512 000	4 650 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11605	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 912 000	5 050 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11606	44			2 RK		0,8714%	2 009 000	2 441 000	4 450 000	32 732	2 728	2 640	220	35 372	2 948	1 580				
11701	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 608 000	4 900 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11702	55			2 RK		0,9942%	2 292 000	2 208 000	4 500 000	37 343	3 112	2 640	220	39 983	3 332	1 580				
11703	48			2 RK		0,9161%	2 112 000	2 038 000	4 150 000	34 410	2 868	2 640	220	37 050	3 088	1 580				
11704	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	2 612 000	4 750 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11705	49			2 RK		0,9274%	2 138 000	3 012 000	5 150 000	34 834	2 903	2 640	220	37 474	3 123	1 580				
11706	44			2 RK		0,8714%	2 009 000	2 541 000	4 550 000	32 732	2 728	2 640	220	35 372	2 948	1 580				
11801	81			3 RK		1,3295%	3 065 000	6 035 000	9 100 000	49 937	4 161	2 640	220	52 577	4 381	1 880				
11802	86			3 RK		1,3854%	3 194 000	4 906 000	8 100 000	52 039	4 337	2 640	220	54 679	4 557	1 880				
11803	75			2 RK		1,2401%	2 859 000	4 891 000	7 750 000	46 581	3 882	2 640	220	49 221	4 102	1 580				
21201	53			2 RK	M	0,9720%	2 241 000	1 239 000	3 480 000	36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580				
21202	63			2 RK	M	1,1061%	2 550 000	1 425 000	3 975 000	41 547	3 462	2 640	220	44 187	3 682	1 580				
21203	37			1 RK	M	0,7708%	1 777 000	673 000	2 450 000	28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230				
21204	92			4 RK	M	1,4748%	3 400 000	2 700 000	6 100 000	55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330				
21301	53			2 RK		0,9720%	2 241 000	1 239 000	3 480 000	36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580				
21302	76			3 RK		1,2735%	2 936 000	2 064 000	5 000 000	47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880				
21303	37			1 RK		0,7708%	1 777 000	773 000	2 550 000	28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230				
21304	92			4 RK		1,4748%	3 400 000	3 000 000	6 400 000	55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330				
21401	53			2 RK		0,9720%	2 241 000	1 339 000	3 580 000	36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580				

Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ²⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea, cirka ¹⁾				kr	kvm	kr	kvm	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
21402	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	2 164 000		5 100 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
21403	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	873 000		2 650 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
21404	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	3 150 000		6 550 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
21501	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	1 439 000		3 680 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
21502	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	2 264 000		5 200 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
21503	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	973 000		2 750 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
21504	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	3 300 000		6 700 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
21601	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	1 639 000		3 880 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
21602	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	2 464 000		5 400 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
21603	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	1 173 000		2 950 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
21604	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	3 550 000		6 950 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
31201	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	579 000	M	2 820 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
31202	63		2 RK	1,1061%	2 550 000	530 000	M	3 080 000		41 547	3 462	2 640	220	44 187	3 682	1 580	
31203	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	283 000	M	2 060 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
31204	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	2 480 000	M	5 880 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
31301	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	359 000		2 600 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
31302	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	854 000		3 790 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
31303	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	283 000		2 060 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
31304	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 280 000		4 680 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
31401	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	439 000		2 680 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
31402	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	934 000		3 870 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
31403	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	343 000		2 120 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
31404	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 380 000		4 780 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
31501	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	519 000		2 760 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
31502	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	1 014 000		3 950 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
31503	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	403 000		2 180 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
31504	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 680 000		5 080 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
31601	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	679 000		2 920 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
31602	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	1 174 000		4 110 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
31603	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	523 000		2 300 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
31604	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 880 000		5 280 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
41201	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	279 000	M	2 520 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
41202	63		2 RK	1,1061%	2 550 000	130 000	M	2 680 000		41 547	3 462	2 640	220	44 187	3 682	1 580	
41203	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	283 000	M	2 060 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
41204	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	2 480 000	M	5 880 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
41301	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	359 000		2 600 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
41302	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	854 000		3 790 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
41303	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	283 000		2 060 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
41304	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 280 000		4 680 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	
41401	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	439 000		2 680 000		36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580	
41402	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	934 000		3 870 000		47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880	
41403	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	343 000		2 120 000		28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230	
41404	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 380 000		4 780 000		55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330	

Nr	LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT varmvatten ⁵⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm			%	kr	kr	kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	kr
41501	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	519 000	2 760 000	36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580		
41502	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	1 014 000	3 950 000	47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880		
41503	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	403 000	2 180 000	28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230		
41504	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 480 000	4 880 000	55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330		
41601	53		2 RK	0,9720%	2 241 000	679 000	2 920 000	36 512	3 043	2 640	220	39 152	3 263	1 580		
41602	76		3 RK	1,2735%	2 936 000	1 174 000	4 110 000	47 836	3 986	2 640	220	50 476	4 206	1 880		
41603	37		1 RK	0,7708%	1 777 000	523 000	2 300 000	28 952	2 413	2 640	220	31 592	2 633	1 230		
41604	92		4 RK	1,4748%	3 400 000	1 680 000	5 080 000	55 396	4 616	2 640	220	58 036	4 836	2 330		
Justering				-0,0008%				0				0				
SUMMA	5 617	18	94	100,0000%	230 545 000	154 980 000	385 525 000	3 756 225	248 160	4 004 385	158 770					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork och utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal. Lägenhet 11201 har varken mark, balkong eller terrass.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på rinning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,50%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 137 200
 Garage: 6 800
 Uthyringslokaler: 8 500

Uppräknings per år

Fastighetsskatt

1,0%
1,0%

År:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028

Kalenderår:**Utbetalningar (exkl. avsättning vtre fond)**

Räntor	tkr	-3 465	-3 454	-3 440	-3 425	-3 406	-3 386	-3 363	-3 337	-3 309	-3 279	-3 247
Amorteringar	tkr	-69	-75	-83	-93	-103	-114	-126	-139	-152	-169	-188
Extra amorteringar	tkr	-248	-310	-370	-429	-487	-544	-601	-656	-711	-763	-812
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 071	-2 112	-2 154	-2 197	-2 241	-2 344	-2 391	-2 439	-2 488	-2 538	-2 589
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-153	-156	-159	-162	-166	-169	-172	-176	-179	-183	-187
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 006	-6 107	-6 206	-6 306	-6 403	-6 557	-6 653	-6 747	-6 839	-6 932	-7 023

Årsavgift, genomsnitt

	kr/kvm	741	756	771	787	802	818	835	851	868	886	904
--	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	4 163	4 246	4 331	4 418	4 506	4 596	4 688	4 782	4 878	4 976	5 076
Övriga intäkter	tkr	2 026	2 046	2 066	2 087	2 108	2 129	2 150	2 172	2 194	2 216	2 238
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 189	6 292	6 397	6 505	6 614	6 725	6 838	6 954	7 072	7 192	7 314
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	183	185	191	199	211	168	185	207	233	260	291

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10										
KASSABEHÅLLNING	tkr	193	378	569	768	979	1 147	1 332	1 539	1 772	2 032	2 323
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	182	364	546	728	910	1 092	1 274	1 456	1 638	1 820	2 002

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005	-2 005
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

	tkr	-1 687	-1 617	-1 543	-1 466	-1 386	-1 361	-1 275	-1 185	-1 091	-995	-896
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader är 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 006	6 107	6 206	6 306	6 403	6 557	6 747	6 839	6 932	7 023

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2017-02-02 ökar med 2,5%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,50%
- innehåller räntenivå per 2017-02-02	0,99%
- och en reserv för räntestökning	2,51%
Total ränta i finansieringsplan	3,50%

B: Om räntenivån per 2017-02-02 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	495	493	491	489	487	484	480	477	473	468	464
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-183	-185	-191	-199	-211	-168	-185	-207	-233	-260	-291
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	494	490	482	472	458	498	477	452	422	390	355

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	21	42	65	89	114	141	168	197	227	259
ökar den totala kostnaden med:												

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

2017041302698

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 april 2017 för bostadsrättsföreningen Spisbrödsfabriken, org. nr: 769628-4590.

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.

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

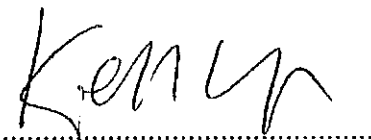
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

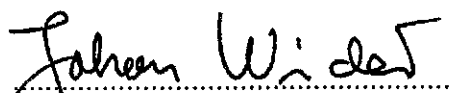
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 11 april 2017



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-04-11 för Brf Spisbrödsfabriken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-07-27
2. Registreringsbevis	2016-07-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-04-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-04-10
5. Kreditoffert SEB	2015-05-22
6. Ränteindikation per 2017-02-02	2017-02-02
7. Utdrag från fastighetsregistret	2017-03-17
	2017-03-22
8. Beräkning av taxeringsvärde	2017-03-17
9. Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2017-03-23
10. Överenskommelse om fastighetsreglering	2010-12-08
11. Registeruppgift aktiebolag	2011-02-28
12. Bygglovsbeslut	2015-04-22
13. Hyreskontrakt	2016-06-22
14. Hyreskontrakt	2016-11-17