

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Fabrikshuset

Org. nr. 769628-1034

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-25

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån, insatser och upplåtelseavgifter	5
6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
9. NYCKELTAL	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14
11. INTYG	15

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset med org.nr 769628-1034, som registrerats hos Bolagsverket den 9 maj 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Värmdö Gustavsberg 1:466
Församling:	Gustavsberg-Ingarö
Kommun:	Värmdö
Adress:	Stig Lindbergs Gata 15, 17A-B, 19A-B, 21 och Wilhelm Kåges gata 96
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	3.953 m ²

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Fabriksstaden, Gustavsberg 1:29 m.fl fastigheter	Datum: 2011-12-14 Laga kraft: 2013-07-25 Genomf.start: 2013-07-26 Genomf.slut: 2023-07-25	0120-P13/5
Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Andel
Värmdö Gustavsberg GA:62	Körbara kommunikationsytor och trappor	14.200 av 25.200
Värmdö Gustavsberg GA:96	Garage med tillhörande anordningar, grundläggning, bottenplatta, bärande konstruktioner, trapphus, sprinkelanläggning samt ventilationssystem	1.756 av 9.999

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns två stycken flerbostadshus, Fabrikshuset och Lanterninhuset. Det ena huset, Fabrikshuset, är den tidigare sanitetsporslinsfabriken som nu totalrenoverats och byggts på med två våningar. Totalt består byggnaden av 7 våningsplan, inklusive ett garageplan, och inrymmer 220 bostadslägenheter. Det gamla Lanterninhuset kommer att rivas och byggas upp på nytt, i 2 våningsplan, med samma karaktär som tidigare. Byggnaden kommer att inrymma 30 bostadslägenheter och lokal i bottenvåningen.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

Byggnadsår:	1930 (Fabrikshuset)
Ombyggnadsår:	2014-2018
Stomme:	Betong
Fasad:	Betongelement och partier av träpanel. Puts på Lanterninhuset.
Yttertak:	Papp
Fönster:	4-glas fönster
Balkonger:	Betong, indragna från fasadliv
Trapphus:	Fabrikshuset har 6 trapphus, trapplop huvudsakligen i stål, trappor och vilplan beklädd med betong. Lanterninhuset har 1 trapphus och tillgänglighet via Fabrikshuset
Hiss:	1 hiss i varje trapphus i Fabrikshuset
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med återvinning
Värme:	Vattenburet system, fjärrvärme och återvinning på frånluft med värmepump Alla lägenheter kommer att ha enskild mätning på varmvattnet samt förberett för mätning av kallvatten.
Tvättstuga:	3 tvättmaskiner, 1 torkskåp, 1 torktumlare, 1 tvättbänk med ho.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

250 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta, 220 lägenheter, Fabrikshuset	12.728 m ²
Bostadslägenhetsyta, 30 lägenheter, Lanterninhuset	1.943 m ²
Lokalyta, Lanterninhuset	476 m ²
Totalyta	15.147 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Målade släta köksluckor, rostfri diskho, elspis, stenskiva, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, kyl/frys, alt kyl och frys. Golv belagda med parkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, dusch, handdukstork och tvättpelare. I de mindre lägenheterna finns ingen tvättpelare utan endast tvättmaskin. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. Elgolvvärme med komfortvärme. I vissa av de större lägenheterna finns det även ett kaklat wc-rum med wc och handfat.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i vardagsrum, sovrum och hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheten ingår, tillsammans med fastigheterna Gustavsberg 1:477 och Gustavsberg 1:486, i en gemensamhetsanläggning avseende körbara kommunikationsytor och trappor. Fastigheten ingår även i en gemensamhetsanläggning avseende bla garage som förvaltas av Porslinsgaragets samfällighetsförening. Totalt kommer det att finnas ca 548 garageplatser. Föreningens del kommer att utgöra ca 18 %, vilket motsvarar ca 96 platser. I källarplan finns gemensam tvättstuga, förråd, cykelförråd och barnvagnsrum.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Fabrikshuset är en befintlig byggnad som har rivits ner till bärande stomme för att sedan byggas om till bostadslägenheter. Dessutom har byggnaden fått ytterligare två nybyggda våningsplan. Lanterninhuset rivs för att byggas upp på nytt i samma stil som tidigare. Något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

1.6 Försäkringar

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören erforderliga fastighetsförsäkringar. Byggsäkerhet under entreprenadtiden lämnas av Blå Eken AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inkluderande en styrelseförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2016-2018 för hyreshus, har taxeringsvärdet uppskattats till nedanstående:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	47.000 tkr	182.000 tkr	229.000 tkr
Lokal	742 tkr	3.408 tkr	4.150 tkr
Totalt	47.742 tkr	185.408 tkr	233.150 tkr

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2017. P g a att byggnaderna är totalrenoverad/nybyggd, kommer bostadsdelen enligt nuvarande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan skett för de första etapperna, 5 trapphus i Fabrikshuset. Inflyttning i det sista trapphuset i Fabrikshuset sker under kvartal 1 år 2018. Upplåtelse och inflyttning i lägenheterna för Lanterninhuset, beräknas ske med start under kvartal 2 år 2018.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen förvärvat andelar i det bolag, Gråhuset ekonomisk förening, som vid förvärvet var ägare till fastigheten Gustavsberg 1:466. Gråhuset Ekonomisk förening fusionerades därefter in i bostadsrättsföreningen. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling andelar och beräknad tilläggsköpeskilling	324.046.783 kr
Entreprenadkostnad*, byggherrekostnad mm	331.356.700 kr
Nettoberäknade skulder i ekonomiska föreningen	87.034.077 kr
Dispositionsfond	100.000 kr
Summa	742.537.560 kr

* entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 742.537.560 kr, i en garantiutfästelse från Projekt Gustavsberg AB (556928-0125). Projekt Gustavsberg AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån, insatser och upplåtelseavgifter

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	170.000.000 kr
Eget kapital, i den ekonomiska föreningen	737.560 kr
Upplåtelseavgift	127.364.000 kr
Medlemmarnas insatser	444.436.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	742.537.560 kr

6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har bundit en del av lånen de första fyra åren (se punkt 7.1) och därmed fått ner den tidigare beräknade räntekostnaden. Föreningen avser därför att amortera totalt 5.570.000 kr de första fyra åren. Därefter avser föreningen att amortera enligt en 96-årig serieplan.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering skall till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad*	4.099.100 kr
Amortering	1.650.000 kr
Driftkostnader**	5.045.146 kr
Administrativ-/teknisk förvaltning	550.000 kr
Fastighetsskötsel och löp underhåll	1.190.000 kr
Städning	255.000 kr
Renhållning	255.000 kr
Vatten	595.000 kr
Värmekostnad, exkl varmvattenuppvärmning	1.187.146 kr
Fastighetsel	395.000 kr
Försäkring	199.000 kr
Övriga kostnader som fiber, lokal mm	300.000 kr
Uppskattad kostnad för varmvatten och hushållsel	1.243.200 kr
Fastighetsskatt	41.500 kr
Avsättning till reparationsfond	908.478 kr
	12.987.424 kr

* Den totala lånesumman om 170.000.000 kr är uppdelad i fem olika lån. Efter bindningstidens utgång antas räntan till 3,28%.

Lån 1, 21.800.000 kr, ränta om 1,82%, bindningstid till 2021-11-19

Lån 2, 24.300.000 kr, ränta om 1,81%, bindningstid till 2022-01-21

Lån 3, 24.300.000 kr, ränta om 1,71%, bindningstid till 2022-03-18

Lån 4, 24.700.000 kr, ränta om 1,58%, bindningstid till 2022-05-20

Lån 5, 74.900.000 kr, antagen ränta om 3,28%

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkt lokal, inkl fastighetsskatt	648.500 kr
Hysesintäkt (netto) för Ga, garage	533.000 kr
Årsavgift, för uppskattad varmvattenkostnad och hushållsel	1.243.200 kr
Årsavgift, exkl varmvatten och hushållsel	10.562.724 kr
	12.987.424 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area kvm	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats och upplåtelse-avgift kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån	Uppskattad årsavgift för uppvärmning av varmvatten och hushållsel kr/mån
B1001	27	0,2163%	900 000	225 000	1 125 000	22 848	1 904	250
B1002	24	0,1997%	876 000	219 000	1 095 000	21 096	1 758	250
B1003	35	0,2717%	1 020 000	255 000	1 275 000	28 704	2 392	300
B1004	39	0,2947%	1 060 000	265 000	1 325 000	31 128	2 594	300
B1005	41	0,3139%	1 140 000	285 000	1 425 000	33 156	2 763	300
B1101	27	0,2163%	980 000	245 000	1 225 000	22 848	1 904	250
B1102	24	0,1997%	956 000	239 000	1 195 000	21 096	1 758	250
B1103	35	0,2717%	1 100 000	275 000	1 375 000	28 704	2 392	300
B1104	39	0,2947%	1 140 000	285 000	1 425 000	31 128	2 594	300
B1105	41	0,3139%	1 220 000	305 000	1 525 000	33 156	2 763	300
B1201	83	0,5451%	2 000 000	700 000	2 700 000	57 576	4 798	550
B1202	49	0,3556%	1 320 000	330 000	1 650 000	37 560	3 130	400
B1203	42	0,3139%	1 040 000	260 000	1 300 000	33 156	2 763	300
B1204	49	0,3556%	1 320 000	330 000	1 650 000	37 560	3 130	400
B1205	62	0,4207%	1 516 000	379 000	1 895 000	44 436	3 703	400
B1206	48	0,3529%	1 356 000	339 000	1 695 000	37 272	3 106	400
B1301	83	0,5451%	2 060 000	715 000	2 775 000	57 576	4 798	550
B1302	49	0,3556%	1 360 000	340 000	1 700 000	37 560	3 130	400
B1303	42	0,3139%	1 080 000	270 000	1 350 000	33 156	2 763	300
B1304	49	0,3556%	1 360 000	340 000	1 700 000	37 560	3 130	400
B1305	62	0,4207%	1 556 000	389 000	1 945 000	44 436	3 703	400
B1306	48	0,3529%	1 396 000	349 000	1 745 000	37 272	3 106	400
B1401	83	0,5451%	2 120 000	630 000	2 750 000	57 576	4 798	550
B1402	49	0,3556%	1 400 000	350 000	1 750 000	37 560	3 130	400
B1403	42	0,3139%	1 120 000	280 000	1 400 000	33 156	2 763	300
B1404	49	0,3556%	1 400 000	350 000	1 750 000	37 560	3 130	400
B1405	62	0,4207%	1 596 000	399 000	1 995 000	44 436	3 703	400
B1406	48	0,3529%	1 436 000	359 000	1 795 000	37 272	3 106	400
B1501	102	0,6225%	2 940 000	735 000	3 675 000	65 748	5 479	650
B1502	105	0,6345%	3 000 000	750 000	3 750 000	67 020	5 585	650
B1503	50	0,3556%	1 836 000	459 000	2 295 000	37 560	3 130	400
B1601	102	0,6225%	3 196 000	799 000	3 995 000	65 748	5 479	650
B1602	105	0,6345%	3 080 000	770 000	3 850 000	67 020	5 585	650
B1603	50	0,3556%	1 996 000	499 000	2 495 000	37 560	3 130	400
C1001	26	0,2137%	996 000	249 000	1 245 000	22 572	1 881	250
C1002	24	0,2045%	972 000	243 000	1 215 000	21 600	1 800	250
C1003	24	0,1997%	972 000	243 000	1 215 000	21 096	1 758	250

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

C1004	39	0,2947%	1 156 000	289 000	1 445 000	31 128	2 594	300
C1005	39	0,2947%	1 156 000	289 000	1 445 000	31 128	2 594	300
C1006	24	0,2045%	972 000	243 000	1 215 000	21 600	1 800	250
C1007	41	0,3139%	1 304 000	326 000	1 630 000	33 156	2 763	300
C1008	38	0,2783%	1 152 000	288 000	1 440 000	29 400	2 450	300
C1101	26	0,2137%	1 076 000	269 000	1 345 000	22 572	1 881	250
C1102	24	0,2045%	1 052 000	263 000	1 315 000	21 600	1 800	250
C1103	50	0,3625%	1 400 000	350 000	1 750 000	38 292	3 191	400
C1104	54	0,3749%	1 356 000	339 000	1 695 000	39 600	3 300	400
C1105	39	0,2889%	1 236 000	309 000	1 545 000	30 516	2 543	300
C1106	39	0,2947%	1 236 000	309 000	1 545 000	31 128	2 594	300
C1107	24	0,2045%	1 052 000	263 000	1 315 000	21 600	1 800	250
C1108	41	0,3139%	1 384 000	346 000	1 730 000	33 156	2 763	300
C1201	83	0,5447%	2 196 000	549 000	2 745 000	57 540	4 795	550
C1202	49	0,3565%	1 356 000	339 000	1 695 000	37 656	3 138	400
C1203	42	0,3108%	1 292 000	323 000	1 615 000	32 832	2 736	300
C1204	49	0,3503%	1 356 000	339 000	1 695 000	36 996	3 083	400
C1205	61	0,4180%	1 556 000	389 000	1 945 000	44 148	3 679	400
C1206	48	0,3529%	1 400 000	350 000	1 750 000	37 272	3 106	400
C1301	83	0,5447%	2 236 000	559 000	2 795 000	57 540	4 795	550
C1302	49	0,3565%	1 396 000	349 000	1 745 000	37 656	3 138	400
C1303	42	0,3108%	1 332 000	333 000	1 665 000	32 832	2 736	300
C1304	49	0,3503%	1 396 000	349 000	1 745 000	36 996	3 083	400
C1305	61	0,4180%	1 596 000	399 000	1 995 000	44 148	3 679	400
C1306	48	0,3529%	1 440 000	360 000	1 800 000	37 272	3 106	400
C1401	83	0,5447%	2 396 000	599 000	2 995 000	57 540	4 795	550
C1402	49	0,3565%	1 556 000	389 000	1 945 000	37 656	3 138	400
C1403	42	0,3108%	1 372 000	343 000	1 715 000	32 832	2 736	300
C1404	49	0,3503%	1 556 000	389 000	1 945 000	36 996	3 083	400
C1405	61	0,4180%	1 756 000	439 000	2 195 000	44 148	3 679	400
C1406	48	0,3529%	1 600 000	400 000	2 000 000	37 272	3 106	400
C1501	102	0,6242%	3 436 000	859 000	4 295 000	65 928	5 494	650
C1502	105	0,6571%	3 476 000	869 000	4 345 000	69 408	5 784	650
C1503	49	0,3625%	2 036 000	509 000	2 545 000	38 292	3 191	400
C1601	102	0,6242%	3 436 000	859 000	4 295 000	65 928	5 494	650
C1602	105	0,6571%	3 356 000	839 000	4 195 000	69 408	5 784	650
C1603	49	0,3625%	2 196 000	549 000	2 745 000	38 292	3 191	400
D1001	25	0,2106%	984 000	246 000	1 230 000	22 248	1 854	250
D1002	24	0,1997%	956 000	239 000	1 195 000	21 096	1 758	250
D1003	24	0,2045%	956 000	239 000	1 195 000	21 600	1 800	250
D1004	36	0,2679%	1 132 000	283 000	1 415 000	28 296	2 358	300
D1005	60	0,4071%	1 396 000	349 000	1 745 000	42 996	3 583	400
D1006	41	0,3175%	1 292 000	323 000	1 615 000	33 540	2 795	300
D1101	25	0,2106%	1 036 000	259 000	1 295 000	22 248	1 854	250

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

D1102	24	0,1997%	1 036 000	259 000	1 295 000	21 096	1 758	250
D1103	24	0,2045%	1 036 000	259 000	1 295 000	21 600	1 800	250
D1104	36	0,2679%	1 212 000	303 000	1 515 000	28 296	2 358	300
D1105	60	0,4071%	1 436 000	359 000	1 795 000	42 996	3 583	400
D1106	55	0,3814%	1 344 000	336 000	1 680 000	40 284	3 357	400
D1107	24	0,1997%	1 036 000	259 000	1 295 000	21 096	1 758	250
D1108	50	0,3625%	1 388 000	347 000	1 735 000	38 292	3 191	400
D1109	41	0,3175%	1 372 000	343 000	1 715 000	33 540	2 795	300
D1201	84	0,5449%	2 184 000	546 000	2 730 000	57 552	4 796	550
D1202	49	0,3565%	1 344 000	336 000	1 680 000	37 656	3 138	400
D1203	42	0,3108%	1 280 000	320 000	1 600 000	32 832	2 736	300
D1204	49	0,3503%	1 344 000	336 000	1 680 000	36 996	3 083	400
D1205	61	0,4180%	1 544 000	386 000	1 930 000	44 148	3 679	400
D1206	48	0,3529%	1 388 000	347 000	1 735 000	37 272	3 106	400
D1301	84	0,5449%	2 224 000	556 000	2 780 000	57 552	4 796	550
D1302	49	0,3565%	1 384 000	346 000	1 730 000	37 656	3 138	400
D1303	42	0,3108%	1 320 000	330 000	1 650 000	32 832	2 736	300
D1304	49	0,3503%	1 384 000	346 000	1 730 000	36 996	3 083	400
D1305	61	0,4180%	1 584 000	396 000	1 980 000	44 148	3 679	400
D1306	48	0,3529%	1 428 000	357 000	1 785 000	37 272	3 106	400
D1401	84	0,5449%	2 384 000	596 000	2 980 000	57 552	4 796	550
D1402	49	0,3565%	1 544 000	386 000	1 930 000	37 656	3 138	400
D1403	42	0,3108%	1 360 000	340 000	1 700 000	32 832	2 736	300
D1404	49	0,3503%	1 544 000	386 000	1 930 000	36 996	3 083	400
D1405	61	0,4180%	1 744 000	436 000	2 180 000	44 148	3 679	400
D1406	48	0,3529%	1 588 000	397 000	1 985 000	37 272	3 106	400
D1501	102	0,6220%	3 420 000	855 000	4 275 000	65 700	5 475	650
D1502	105	0,6571%	3 464 000	866 000	4 330 000	69 408	5 784	650
D1503	49	0,3625%	2 024 000	506 000	2 530 000	38 292	3 191	400
D1601	102	0,6220%	3 420 000	855 000	4 275 000	65 700	5 475	650
D1602	105	0,6571%	3 340 000	835 000	4 175 000	69 408	5 784	650
D1603	49	0,3625%	2 184 000	546 000	2 730 000	38 292	3 191	400
E1001	25	0,2106%	972 000	243 000	1 215 000	22 248	1 854	250
E1002	24	0,1997%	940 000	235 000	1 175 000	21 096	1 758	250
E1003	25	0,2076%	960 000	240 000	1 200 000	21 924	1 827	250
E1004	39	0,2947%	1 144 000	286 000	1 430 000	31 128	2 594	300
E1005	38	0,2889%	1 144 000	286 000	1 430 000	30 516	2 543	300
E1006	36	0,2679%	1 120 000	280 000	1 400 000	28 296	2 358	300
E1007	24	0,1997%	940 000	235 000	1 175 000	21 096	1 758	250
E1008	24	0,2045%	940 000	235 000	1 175 000	21 600	1 800	250
E1009	24	0,2045%	940 000	235 000	1 175 000	21 600	1 800	250
E1010	40	0,3114%	1 280 000	320 000	1 600 000	32 892	2 741	300
E1011	36	0,2783%	1 152 000	288 000	1 440 000	29 400	2 450	300
E1101	25	0,2106%	1 052 000	263 000	1 315 000	22 248	1 854	250

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

E1102	38	0,2889%	1 224 000	306 000	1 530 000	30 516	2 543	300
E1103	38	0,2889%	1 224 000	306 000	1 530 000	30 516	2 543	300
E1104	36	0,2679%	1 200 000	300 000	1 500 000	28 296	2 358	300
E1105	24	0,1997%	1 020 000	255 000	1 275 000	21 096	1 758	250
E1106	24	0,2045%	1 020 000	255 000	1 275 000	21 600	1 800	250
E1107	24	0,2045%	1 020 000	255 000	1 275 000	21 600	1 800	250
E1108	40	0,3114%	1 360 000	340 000	1 700 000	32 892	2 741	300
E1201	83	0,5447%	2 172 000	543 000	2 715 000	57 540	4 795	550
E1202	49	0,3565%	1 332 000	333 000	1 665 000	37 656	3 138	400
E1203	42	0,3108%	1 268 000	317 000	1 585 000	32 832	2 736	300
E1204	49	0,3503%	1 332 000	333 000	1 665 000	36 996	3 083	400
E1205	61	0,4180%	1 532 000	383 000	1 915 000	44 148	3 679	400
E1206	48	0,3529%	1 376 000	344 000	1 720 000	37 272	3 106	400
E1301	83	0,5447%	2 212 000	553 000	2 765 000	57 540	4 795	550
E1302	49	0,3565%	1 372 000	343 000	1 715 000	37 656	3 138	400
E1303	42	0,3108%	1 308 000	327 000	1 635 000	32 832	2 736	300
E1304	49	0,3503%	1 372 000	343 000	1 715 000	36 996	3 083	400
E1305	61	0,4180%	1 572 000	393 000	1 965 000	44 148	3 679	400
E1306	48	0,3529%	1 416 000	354 000	1 770 000	37 272	3 106	400
E1401	83	0,5447%	2 372 000	593 000	2 965 000	57 540	4 795	550
E1402	49	0,3565%	1 532 000	383 000	1 915 000	37 656	3 138	400
E1403	42	0,3108%	1 348 000	337 000	1 685 000	32 832	2 736	300
E1404	49	0,3503%	1 532 000	383 000	1 915 000	36 996	3 083	400
E1405	61	0,4180%	1 732 000	433 000	2 165 000	44 148	3 679	400
E1406	48	0,3529%	1 576 000	394 000	1 970 000	37 272	3 106	400
E1501	102	0,6220%	3 404 000	851 000	4 255 000	65 700	5 475	650
E1502	104	0,6571%	3 452 000	863 000	4 315 000	69 408	5 784	650
E1503	49	0,3503%	2 012 000	503 000	2 515 000	36 996	3 083	400
E1601	102	0,6220%	3 404 000	851 000	4 255 000	65 700	5 475	650
E1602	104	0,6571%	3 324 000	831 000	4 155 000	69 408	5 784	650
E1603	49	0,3625%	2 172 000	543 000	2 715 000	38 292	3 191	400
A-1001	38	0,2889%	1 240 000	310 000	1 550 000	30 516	2 543	300
A-1002	25	0,2076%	1 080 000	270 000	1 350 000	21 924	1 827	250
A-1003	25	0,2076%	1 080 000	270 000	1 350 000	21 924	1 827	250
A-1004	86	0,5430%	3 160 000	790 000	3 950 000	57 353	4 779	400
A-1101	67	0,4434%	1 596 000	399 000	1 995 000	46 836	3 903	400
A-1102	64	0,4318%	1 676 000	419 000	2 095 000	45 612	3 801	300
A-1103	38	0,2889%	1 320 000	330 000	1 650 000	30 516	2 543	250
A-1104	25	0,2076%	1 160 000	290 000	1 450 000	21 924	1 827	250
A-1105	25	0,2076%	1 160 000	290 000	1 450 000	21 924	1 827	550
A-1201	98	0,6225%	2 796 000	699 000	3 495 000	65 748	5 479	650
A-1202	114	0,7355%	3 116 000	779 000	3 895 000	77 688	6 474	750
A-1203	127	0,7948%	3 436 000	859 000	4 295 000	83 952	6 996	550
A-1301	98	0,6225%	2 956 000	739 000	3 695 000	65 748	5 479	650

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

A-1302	114	0,7355%	3 276 000	819 000	4 095 000	77 688	6 474	750
A-1303	127	0,7948%	3 596 000	899 000	4 495 000	83 952	6 996	650
A-1401	112	0,7210%	3 320 000	830 000	4 150 000	76 160	6 347	750
A-1402	129	0,7999%	3 800 000	950 000	4 750 000	84 494	7 041	750
A-1403	127	0,7948%	3 756 000	939 000	4 695 000	83 952	6 996	400
A-1501	58	0,3789%	2 280 000	570 000	2 850 000	40 020	3 335	750
A-1502	143	0,8258%	4 208 000	1 052 000	5 260 000	87 230	7 269	550
A-1504	78	0,4962%	2 796 000	699 000	3 495 000	52 416	4 368	400
A-1601	58	0,3789%	2 240 000	560 000	2 800 000	40 020	3 335	750
A-1602	143	0,8258%	4 320 000	1 080 000	5 400 000	87 230	7 269	550
A-1604	86	0,5626%	3 000 000	750 000	3 750 000	59 426	4 952	250
F-1001	25	0,2137%	1 060 000	265 000	1 325 000	22 572	1 881	300
F-1002	38	0,2947%	1 240 000	310 000	1 550 000	31 128	2 594	300
F-1003	38	0,2947%	1 240 000	310 000	1 550 000	31 128	2 594	400
F-1004	55	0,3809%	1 440 000	360 000	1 800 000	40 236	3 353	400
F-1005	51	0,3617%	1 516 000	379 000	1 895 000	38 208	3 184	250
F-1006	24	0,2035%	1 060 000	265 000	1 325 000	21 492	1 791	250
F-1007	24	0,2035%	1 060 000	265 000	1 325 000	21 492	1 791	300
F-1008	40	0,3031%	1 400 000	350 000	1 750 000	32 016	2 668	250
F-1101	25	0,2137%	1 140 000	285 000	1 425 000	22 572	1 881	300
F-1102	38	0,2947%	1 320 000	330 000	1 650 000	31 128	2 594	300
F-1103	38	0,2947%	1 320 000	330 000	1 650 000	31 128	2 594	400
F-1104	54	0,3874%	1 480 000	370 000	1 850 000	40 920	3 410	400
F-1105	64	0,4305%	1 756 000	439 000	2 195 000	45 468	3 789	250
F-1106	24	0,2035%	1 140 000	285 000	1 425 000	21 492	1 791	250
F-1107	24	0,2035%	1 140 000	285 000	1 425 000	21 492	1 791	300
F-1108	40	0,3031%	1 480 000	370 000	1 850 000	32 016	2 668	550
F-1201	83	0,5449%	2 200 000	550 000	2 750 000	57 552	4 796	400
F-1202	49	0,3556%	1 436 000	359 000	1 795 000	37 560	3 130	300
F-1203	42	0,3136%	1 372 000	343 000	1 715 000	33 120	2 760	750
F-1204	121	0,7708%	2 920 000	730 000	3 650 000	81 420	6 785	750
F-1205	120	0,7640%	2 900 000	725 000	3 625 000	80 700	6 725	400
F-1206	48	0,3503%	1 520 000	380 000	1 900 000	36 996	3 083	550
F-1301	83	0,5449%	2 240 000	560 000	2 800 000	57 552	4 796	400
F-1302	49	0,3556%	1 516 000	379 000	1 895 000	37 560	3 130	300
F-1303	42	0,3136%	1 452 000	363 000	1 815 000	33 120	2 760	750
F-1304	121	0,7708%	3 000 000	750 000	3 750 000	81 420	6 785	750
F-1305	120	0,7640%	2 980 000	745 000	3 725 000	80 700	6 725	400
F-1306	48	0,3503%	1 600 000	400 000	2 000 000	36 996	3 083	550
F-1401	83	0,5449%	2 556 000	639 000	3 195 000	57 552	4 796	400
F-1402	49	0,3556%	1 836 000	459 000	2 295 000	37 560	3 130	300
F-1403	42	0,3136%	1 612 000	403 000	2 015 000	33 120	2 760	750
F-1404	121	0,7708%	3 160 000	790 000	3 950 000	81 420	6 785	750
F-1405	120	0,7640%	3 140 000	785 000	3 925 000	80 700	6 725	400

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIKSHUSET

F-1406	49	0,3529%	1 676 000	419 000	2 095 000	37 272	3 106	750
F-1501	125	0,7833%	3 676 000	919 000	4 595 000	82 740	6 895	750
F-1502	139	0,8508%	3 996 000	999 000	4 995 000	89 868	7 489	550
F-1503	74	0,4877%	2 716 000	679 000	3 395 000	51 516	4 293	750
F-1601	125	0,7833%	3 436 000	859 000	4 295 000	82 740	6 895	750
F-1602	139	0,8508%	4 156 000	1 039 000	5 195 000	89 868	7 489	550
F-1603	74	0,4877%	2 716 000	679 000	3 395 000	51 516	4 293	400
L-1001	52	0,3327%	1 420 000	780 000	2 200 000	35 142	2 929	300
L-1002	45	0,3054%	1 287 000	708 000	1 995 000	32 256	2 688	300
L-1003	45	0,3054%	1 287 000	708 000	1 995 000	32 256	2 688	300
L-1004	45	0,3054%	1 287 000	708 000	1 995 000	32 256	2 688	300
L-1005	45	0,3054%	1 287 000	708 000	1 995 000	32 256	2 688	300
L-1006	45	0,3054%	1 287 000	708 000	1 995 000	32 256	2 688	300
L-1007	45	0,3054%	1 287 000	708 000	1 995 000	32 256	2 688	400
L-1008	50	0,3286%	1 388 000	762 000	2 150 000	34 709	2 892	550
L-1009	86	0,5144%	2 091 000	1 149 000	3 240 000	54 336	4 528	300
L-1101	42	0,2850%	1 220 000	670 000	1 890 000	30 106	2 509	550
L-1102	88	0,5264%	2 323 000	1 277 000	3 600 000	55 599	4 633	650
L-1103	102	0,5570%	2 565 000	1 410 000	3 975 000	58 835	4 903	650
L-1104	106	0,5788%	2 746 000	1 509 000	4 255 000	61 142	5 095	650
L-1105	106	0,5788%	2 746 000	1 509 000	4 255 000	61 142	5 095	550
L-1106	95	0,5637%	2 514 000	1 381 000	3 895 000	59 547	4 962	550
L-1107	88	0,5222%	2 323 000	1 277 000	3 600 000	55 159	4 597	400
L-1108	64	0,4071%	1 775 000	975 000	2 750 000	42 996	3 583	550
L-1109	78	0,5035%	2 123 000	1 167 000	3 290 000	53 181	4 432	550
L-1110	72	0,4607%	1 839 000	1 011 000	2 850 000	48 658	4 055	400
L-1111	63	0,4037%	1 710 000	940 000	2 650 000	42 639	3 553	400
L-1112	63	0,4037%	1 710 000	940 000	2 650 000	42 639	3 553	400
L-1113	66	0,4229%	1 742 000	958 000	2 700 000	44 669	3 722	400
L-1114	66	0,4229%	1 742 000	958 000	2 700 000	44 669	3 722	400
L-1115	67	0,4293%	1 742 000	958 000	2 700 000	45 346	3 779	400
L-1116	67	0,4293%	1 742 000	958 000	2 700 000	45 346	3 779	400
L-1117	63	0,4037%	1 710 000	940 000	2 650 000	42 639	3 553	400
L-1118	63	0,4037%	1 710 000	940 000	2 650 000	42 639	3 553	400
L-1119	55	0,3654%	1 665 000	915 000	2 580 000	38 600	3 217	400
L-1120	31	0,2377%	1 092 000	598 000	1 690 000	25 105	2 092	250
L-1121	40	0,2870%	1 220 000	670 000	1 890 000	30 312	2 526	300
	14 671	100,00%	444 436 000	127 364 000	571 800 000	10 562 724	880 227	103 600

Kostnaden för lägenhetens kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften ovan. En uppskattad kostnad för uppvärmning av varmvatten och hushållsel kommer att ingå i årsavgiften. Individuell mätning av varmvatten och hushållsel kommer att ske för varje lägenhet och varje bostadsrättshavare kommer därmed att debiteras efter faktisk förbrukning.

9. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad, per m ² BOA	50.613 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ² BOA	38.975 kr
Belåning, per m ² BOA	11.587 kr
Uppskattad driftkostnad, exkl varmvatten/hushållsel m ² BOA	344 kr
Uppskattad kostnad varmvatten/hushållsel, per m ² BOA	85 kr
Årsavgift, per m ² BOA	720 kr
Årsavgift uppskattad varmvattenkostnad/hushållsel, per m ² BOA	85 kr
Reparationsfondering, per m ² BOA	62 kr
Avskrivning, per m ² BOA	266 kr
Kassaflöde, per m ² BOA	0 kr

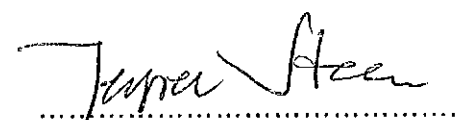
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

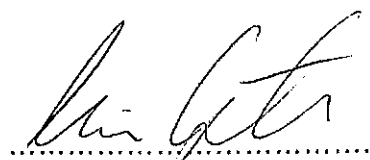
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Värmdö 2018-01-09

Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset


.....
Jesper Steen


.....
Maria Gustafsson


.....
Astrid Olbers

BILAGA 1 PROGNO

Brf Fabrikshuset

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	4 099 100	4 044 980	4 070 430	5 077 012	5 393 304	5 382 644	5 371 876	5 360 993	5 349 989	5 338 857	5 327 589	5 268 961
Driftkostnader												
Driftkostnader	5 045 146	5 146 049	5 248 970	5 353 949	5 461 028	5 570 249	5 681 654	5 795 287	5 911 193	6 025 416	6 150 005	6 790 102
Uppskattad kostnad för varmvatten och hushållsel	1 243 200	1 268 064	1 293 425	1 319 294	1 345 680	1 372 593	1 400 045	1 428 046	1 456 607	1 485 739	1 515 454	1 673 184
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	41 500	42 330	43 177	44 040	44 921	45 819	46 736	47 670	48 624	49 596	50 588	505 710
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyra lokal inkl lgnskatt	648 500	661 470	674 699	688 193	701 957	715 996	730 316	744 923	759 821	775 018	790 518	872 786
Intäkter Ga	533 000	543 660	554 533	565 624	576 936	588 475	600 245	612 249	624 494	636 984	649 724	717 348
Aterbetaltning för uppsk. varmvattenkostnad och hushållsel	1 243 200	1 268 064	1 293 425	1 319 294	1 345 680	1 372 593	1 400 045	1 428 046	1 456 607	1 485 739	1 515 454	1 673 184
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	908 478	926 648	945 181	964 084	983 366	1 003 033	1 023 094	1 043 556	1 064 427	1 085 715	1 107 430	1 222 692
Amortering	1 650 000	1 650 000	1 635 000	635 000	325 000	328 297	331 792	335 490	339 397	343 519	347 863	373 171
Årsavgifter	10 562 724	10 604 876	10 713 524	10 820 268	10 928 725	11 025 571	11 124 590	11 225 824	11 329 313	11 435 102	11 543 233	12 570 493
Avskrivningar	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000	3 900 000
Underskott *	- 1 341 522	- 1 323 352	- 1 319 819	- 2 300 916	- 2 591 694	- 2 568 670	- 2 545 114	- 2 520 954	- 2 496 176	- 2 470 766	- 2 444 708	- 2 304 137
* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.												
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,41%	2,40%	2,44%	3,08%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%	3,28%
Inflation/antagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och hyror										
Taxeringsvärde	233 150 000	237 813 000	242 569 260	247 420 645	252 369 058	257 416 439	262 564 768	267 816 063	273 172 385	278 635 832	284 208 549	313 789 203
Föreningslån	170 000 000	168 350 000	166 700 000	165 065 000	164 430 000	164 105 000	163 776 703	163 444 911	163 109 421	162 770 024	162 426 505	160 639 061
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och antagen räntenivå												
årsavgift enligt ovanstående prognos	10 562 724	10 604 876	10 713 524	10 820 268	10 928 725	11 025 571	11 124 590	11 225 824	11 329 313	11 435 102	11 543 233	12 570 493
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Antagen räntenivå +1%	10 562 724	11 337 376	11 483 657	12 266 762	12 573 025	12 666 621	12 762 357	12 860 273	12 960 408	13 062 802	13 167 498	11 630 958
2. Antagen räntenivå - 1%	10 562 724	9 872 376	9 942 956	9 374 229	9 284 425	9 384 521	9 486 823	9 591 375	9 698 219	9 807 402	9 918 968	8 418 177
Antagen räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	10 562 724	10 653 013	10 811 986	10 971 724	11 135 588	11 290 759	11 450 895	11 616 141	11 786 649	11 962 571	12 144 560	15 813 337
2. Dagens inflationsnivå -1%	10 562 724	10 556 740	10 615 590	10 671 720	10 727 380	10 770 108	10 813 427	10 857 339	10 901 851	10 946 965	10 992 688	14 090 768

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fabrikshuset*, daterad 2018-01-09, organisationsnummer 769628-1034, får härmed avge följande intyg.

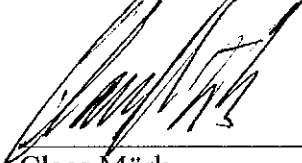
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

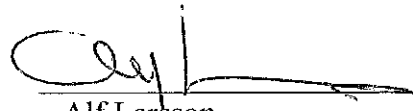
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-01-15



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2016-05-31
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Ritningar
Beräkning taxeringsvärde
Bygglov, Värmdö kommun, 2017-10-10 samt 2017-10-23
Totalentreprenadkontrakt, Blå Eken AB, 2014-11-13
Andelsöverlåtelseavtal, 2015-03-05
SBAB skuldebrev
Bankoffert SBAB, tilläggsavtal
Garantier och utfästelse, Projekt Gustavsberg AB, 2018-01-09t