

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fabrique 46

Org nr. 769640-6979

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1-2
B	Beskrivning av fastigheten	3-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D	Preliminär finansieringsplan	7
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	8
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	9
G	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	10-13
H	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	14
I	Nyckeltal	15
J	Känslighetsanalys	16
K	Särskilda förhållanden	17



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fabrique 46, org.nr. 769640-6979, ("Föreningen") som har sitt säte i Stockholm, har registrerats hos Bolagsverket den 20 december 2021 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och/eller lokaler och mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenheten med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse beräknas från Q4 2023 och inflyttningar planeras från Q1 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat aktieöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2023.

Föreningen har tecknat ett fyrpartsavtal den 4 juli 2022 med parterna Balder Projekt i Stockholm Holding 2 AB, org.nr. 559322-3547, Balder Projektutveckling AB org.nr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, org.nr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, org.nr.556730-2061 kommer att köpa eventuellt osålda lägenheter senast på avräkningsdagen.

Säkerheter för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgaranti försäkring, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nybyggnation totalt 138 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler belägna i fyra sammanhängande flerfamiljshus om 9-13 våningar samt källare. Byggnationen sker inom fastigheten Stockholm Gladan 3.

I fastigheten finns gemensam innergård och skyddsrum. Kommunen kommer att inneha 8 st bostäder för sk. LSS boende. Det finns 4 st HKP garageplatser varav 3 platser kommer att nyttjas av bostadsrättsföreningens medlemmar. Garageplatser och parkeringar finns att hyra hos extern part i anslutning till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen har köpt samtliga aktier i ett aktiebolag (Balder Fabrique 46 AB, org.nr. 559379-1915) vari fastigheten utgör en tillgång samt övertagit ett ingånget entreprenadavtal om att färdigställa 138 lägenheter och 3 st lokaler. Fastigheten och entreprenadavtalet har överförts till bostadsrättsföreningen genom ett förvärv, varefter aktiebolaget likviderats. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle upphöra med sin verksamhet och/eller sälja hel eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet uppskattas till 210 420 250 kr. Anskaffningsvärdet för fastigheten tillsammans med kostnaden för färdigställandet är lägre än marknadsvärdet vid tillfället för färdigställande av fastigheten och upplåtelse till föreningens medlemmar vilket innebär att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen. Den latent skatteskulden är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

Föreningen kommer att ansöka om retroaktivt avdrag för momsen på investeringen för lokalerna vilka ska registreras för frivillig momspliktig uthyrning. Bostadsrättsföreningen skall hyra ut till momspliktig verksamhet under 10 års tid.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Gladan 3
Adress:	Warfvinges Väg 34 A, B, 36 A, B 112 51 Stockholm och Sankt Göransgatan 159, 161, 163, 165, 167 112 17 Stockholm.
Tomtens areal:	1 444 m ²
Bostadsarea:	7 393 m ²
Datum för Bygglövsbeslut:	2021-03-29
Antal bostadslägenheter:	138 bostadsrättslägenheter belägna i ett flerbostadshus med fyra trappuppgångar.
Antal hyreslokaler:	3 st.
Husets utformning:	Föreningen består av en byggnadskropp med fyra trappuppgångar om nio till tretton våningar med källare. Byggnaden utförs med källarplan innehållande förråd, sopsug, fläktrum/UC. Entréplan innefattar tre lokaler för uthyrning, miljörum och cykelförråd.
Fastighetsrättsliga Anteckningar:	Eventuellt servitut kan tillkomma gällande ledningsdragning.

Gemensamma anordningar

Ventilation:	FTX-ventilation
Värme och VA:	Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet och till kommunalt vatten- och avlopp. Värme distribueras via radiatorer.
Styr- och Övervakningssystem:	DUC placerad i undercentral som visar larm från fläkt och värmecentral.
El:	Abonnemang för respektive lägenhet tecknas av var lägenhetsinnehavare. Mätartavla/energimätare för respektive lägenhet är placerade i elrum i källarplan.
Hiss:	Fyra hissar, en per trappuppgång.
Parkering:	4 platser i garage varav 3 hyrs ut. Bostadsrättsföreningens medlemmar har även tillgång hyra minst 38 p-platser i separat närliggande garage, enligt avtal med Stockholms Stad Parkerings AB.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

Avfallshantering:	Miljörum i entréplan.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Entré och passage:	Ett entré- och passersystem finns installerat för entréporten.
TV/data/telefoni:	Flerfunktionsnät för bredband, telefon och TV med fiberledning till respektive lägenhet. Avtal tecknat med Telia med bredband 1000/1000 mbit samt "TV-lagom".
Externa lägenhetsförråd:	Finns i källarplan. För vissa lägenheter inryms förråd i lägenheten.
Cykel- och barnvagnsförråd:	Cykelförråd i entréplan. Barnvagnsförråd finns på entréplanen.
Gemensamma utrymmen:	Gemensam gård med planteringsyta, garage (4 platser)

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Platta på berg
Stomme:	Består av betong
Entré/Trapphus:	Föreningen har fyra trapphus. Golvbeläggning i keramik. Handledare i metall på vägg i trappa. Postboxar finns placerade entréplan.
Fasader/Väggar:	Fasad: Gatufasad i tegel, tre olika kulörer. Gårdsfasad i puts.
Takkonstruktion:	Platt tak med sedum.
Dörrar:	Entréparti i aluminium. Dörr till lokal från gata i aluminium. Grind till gård i smide. Entrédörrar från gård i aluminium med glasöppningar. Cykelrums- och förrådsdörr i stål. Dörr till miljörum i stål. Garageport i metall. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar av metall. Innerdörrar i lägenheter av trä. Dörrar till allmänna utrymmen av stål.
Fönster:	Fönsterdörrar / Fönster i aluminium med klarglas.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta. Räckan i tegel samt smidesräckan i stål. Vissa balkonger är inglasade.
Skyddsrum:	Skyddsrum finns.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Granitkeramik	Målat	Målad betong
Kök:	Parkett	Målat	Målad betong
Vardagsrum:	Parkett	Målat	Målad betong
Sovrum:	Parkett	Målat	Målad betong
Badrum:	Granitkeramik	Granitkeramik ²	Målad gips
WC/dusch:	Granitkeramik	Granitkeramik ²	Målad gips
Klädkammare:	Parkett	Målat	Målad gips

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² För separat WC är väggar målade.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens fastighetsförvärv och kostnad för entreprenaden.		791 200 250 kr
Extra likviditetsreserv (förskottsamortering)		3 003 000 kr
Likviditetsreserv		300 000 kr
Investeringsmoms, ca	-	3 574 250 kr
Summa		790 929 000 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan		790 929 000 kr
Föreningens lån	-	107 199 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	-	683 730 000 kr
Summa		- kr

1) Föreningens fastighetsförvärv och kostnad baseras på att investeringsmoms avseende kommersiella lokaler samt eventuell installation av utrustning för individuell mätning av momspliktiga driftkostnader om 3 574 250 kr återbetalas från Skatteverket. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad ska differensen justeras mot Köpeskillingen i Avräkningsboks slutet.

Sannolikt kommer återbetalning av investeringsmomsen ske efter avräkningsdagen.

Parterna är införstådda med att det innebär att den utbetalning av investeringsmoms som kommer att ske från Skatteverket till Föreningen ska tillfalla Säljare av Balder Fabrique 46 AB i sin helhet.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

D. Preliminär finansieringsplan

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader och amorteringar. Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet. Föreningen har förtidsbundit räntan på lånen.

Amortering 0,5% år 1-15. Därefter rak amortering resterande belopp 85 år.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	53 599 500	4,12%	3	0,5%	267 998	2 208 299	2 476 297
Lån 2	26 799 750	4,09%	4	0,5%	133 999	1 096 110	1 230 109
Lån 3	26 799 750	4,07%	5	0,5%	133 999	1 090 750	1 224 749
Summa lån	107 199 000 kr				535 995 kr	4 395 159 kr	4 931 154 kr
Genomsnittsränta		4,10%					
Lån		107 199 000 kr					
Insatser		494 886 000 kr					
Upplåtelseavgifter		188 844 000 kr					
Summa finansiering		790 929 000 kr			Summa år 1		4 931 154 kr



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	4 395 159 kr
Amortering	535 995 kr
Likviditetsreserv (förskottsamortering och avs. till underhåll)	-803 000 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	4 128 154 kr
b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	267 890 kr
c) Driftskostnader	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	123 750 kr
Arvode till styrelse	45 000 kr
Arvode till revisorer	20 000 kr
Föreningens administration	10 000 kr
Vatten (både kallvatten och det vatten som värms upp)	330 000 kr
Uppvärmning	400 000 kr
Fastighetsel	605 000 kr
Hushållsopor	92 000 kr
Källsortering	78 000 kr
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	368 000 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	20 000 kr
Mättjänster	27 600 kr
Snöröjning	50 000 kr
Hissar	40 000 kr
Försäkringar	110 000 kr
Oförutsett	78 396 kr
Driftkostnader exklusive hushållsel	2 397 746 kr
Tv, bredband och telefoni	494 730 kr
Varmvatten	251 362 kr
Summa driftskostnader	3 143 838 kr
d) Övriga kostnader	Kostnad/år
Fastighetsavgift	0 kr
Hyra garageparkering	0 kr
Fastighetsskatt lokal	213 960 kr
Summa övriga kostnader År 1	213 960 kr
e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar (a-d)	7 753 842 kr
Avgår amorteringar	-535 995 kr
Avgår avsättningar	-267 890 kr
Avskrivningar	3 282 566 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	10 232 523 kr

a) I enlighet med finansieringsplan. Föreningen kommer att få tillskott om en extra likviditetsreserv för att täcka delar av föreningens amortering och avsättning till underhåll de första åren.

b) I enlighet med föreningens stadgar.

c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Hushållsel och varmvatten kommer att tillkomma. Varmvatten kommer antingen betalas direkt till föreningen eller direkt till leverantör. För hushållsel tecknas eget abonnemang. Kostnad för hushållsel beräknas bli 300-650 kr per lgh/månad.

d) Enligt nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter färdigställt värdeår. Balder svarar för fastighetsskatt fram till och med föreningens värdeår efter färdigställande.

e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.

f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2021 enligt SCB som är 44 401 kr/kvm gånger 7393 kvm/boa. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

g) Taxeringsvärdet för bostäder beräknas till ca. 498 000 000 kr.
Taxeringsvärdet för garage beräknas till ca. 1 637 000 kr.
Taxeringsvärdet för lokal beräknas till ca. 19 759 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år	
Årsavgifter fördelat efter andelstal	778 kr/kvm/år	5 755 330 kr	
g) Årsavgift varmvatten	34 kr/kvm/år	251 362 kr	
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	299 kr/mån/lgh	494 730 kr	
Intäkter extra förråd	2 st á 600 kr/mån & 7 st á 400 kr/mån	48 000 kr	
Intäkter Lokaler	4875 kr/m ² , Loa /år inkl. moms	1 017 900 kr	exkl.moms
Intäkt fastighetsskatt Lokaler	1 % av taxvärdet	197 590 kr	
Vakans lokaler	10%	-101 790 kr	
Parkeringsplatser, garage inkl.moms och administration	42 000 kr/plats/år	90 720 kr	exkl.moms och admin
		7 753 842 kr	
Summa beräknade årliga intäkter		7 753 842 kr	

Föreningens årsavgifter ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 34 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske alternativt regleras utifrån faktisk förbrukning direkt.

h) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är preliminärt ca 299 kronor per lägenhet och månad.

Kostnad för eventuell TV utöver det som av föreningen är upphandlat och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.



G. Tabell Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Andelstalen är beräknade på insatserna och avrundade till fem decimaler.

Tabell

Trapp uppgå	Lgh Nr	Vån	Area [kv]	1) RoK	2) M/B	Frd i lgh/utanför	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelse avgift [SEK]	Insats + upplåtelse avgift [SEK]	3) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	4) Månads avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad månadsavgift hushållsel [SEK]	5) Månads avgift [SEK]
1	11101	1	97	5	M	U.lgh	1,10717%	5 479 000	4 166 000	9 645 000	63 721	3 585	5 609	3 298	650	6 534
1	11201	2	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 889 000	6 795 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11202	2	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	580 000	3 445 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11203	2	78	4	F	U.lgh	0,96244%	4 763 000	1 582 000	6 345 000	55 392	3 585	4 915	2 652	600	5 736
1	11301	3	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 989 000	6 895 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11302	3	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	630 000	3 495 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11303	3	79	4	F	U.lgh	0,96244%	4 763 000	1 632 000	6 395 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
1	11401	4	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 089 000	6 995 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11402	4	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	680 000	3 545 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11403	4	79	4	F	U.lgh	0,96244%	4 763 000	1 682 000	6 445 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
1	11501	5	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 139 000	7 045 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11502	5	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	730 000	3 595 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11503	5	79	4	F	U.lgh	0,96244%	4 763 000	1 732 000	6 495 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
1	11601	6	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 189 000	7 095 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11602	6	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	780 000	3 645 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11603	6	79	4	F	U.lgh	0,96244%	4 763 000	1 782 000	6 545 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
1	11701	7	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 339 000	7 245 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11702	7	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	830 000	3 695 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11703	7	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 332 000	7 095 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
1	11801	8	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 589 000	7 495 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
1	11802	8	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	930 000	3 795 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
1	11803	8	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 482 000	7 245 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
2	21101	1	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	3 000	2 295 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21102	1	54	2	M	llgh	0,70917%	3 510 000	1 185 000	4 695 000	40 815	3 585	3 700	1 836	400	4 253
2	21201	2	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	103 000	2 395 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21202	2	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	4 000	2 475 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21203	2	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	545 000	3 195 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21204	2	95	4	B	llgh	1,07823%	5 336 000	2 359 000	7 695 000	62 056	3 585	5 470	3 230	600	6 339
2	21205	2	43	2	B	U.lgh	0,63680%	3 152 000	893 000	4 045 000	36 650	3 585	3 353	1 462	400	3 875
2	21301	3	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	163 000	2 455 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21302	3	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	74 000	2 545 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21303	3	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	595 000	3 245 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21304	3	95	4	B	llgh	1,07823%	5 336 000	2 459 000	7 795 000	62 056	3 585	5 470	3 230	600	6 339
2	21305	3	43	2	B	U.lgh	0,63680%	3 152 000	943 000	4 095 000	36 650	3 585	3 353	1 462	400	3 875
2	21401	4	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	223 000	2 515 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21402	4	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	74 000	2 545 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21403	4	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	645 000	3 295 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21404	4	95	4	B	llgh	1,07823%	5 336 000	2 509 000	7 845 000	62 056	3 585	5 470	3 230	600	6 339
2	21405	4	43	2	B	U.lgh	0,63680%	3 152 000	993 000	4 145 000	36 650	3 585	3 353	1 462	400	3 875
2	21501	5	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	283 000	2 575 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21502	5	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	174 000	2 645 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21503	5	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	695 000	3 345 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263

- 1) Rum och Kök
- 2) B = Balkong, M=Mark, F=Fransk balkong, Ingen M/B=I
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel
- 4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel
- 5) Månadsavgift inklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Tabell

Trapp uppgå ng	Lgh Nr	Vån	Area [kvm]	1) RoK	2) M/B	Frd i lgh/utanför lgh	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelse avgift [SEK]	Insats + upplåtelse avgift [SEK]	3) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	4) Månads avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad månadsavgift hushållsel [SEK]	5) Månads avgift [SEK]
2	21504	5	95	4	B	lgh	1,07823%	5 336 000	2 559 000	7 895 000	62 056	3 585	5 470	3 230	600	6 339
2	21505	5	43	2	B	U.lgh	0,63680%	3 152 000	1 043 000	4 195 000	36 650	3 585	3 353	1 462	400	3 875
2	21601	6	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	343 000	2 635 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21602	6	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	224 000	2 695 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21603	6	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	745 000	3 395 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21604	6	95	4	B	lgh	1,07823%	5 336 000	2 659 000	7 995 000	62 056	3 585	5 470	3 230	600	6 339
2	21605	6	43	2	B	U.lgh	0,63680%	3 152 000	1 093 000	4 245 000	36 650	3 585	3 353	1 462	400	3 875
2	21701	7	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	403 000	2 695 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21702	7	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	274 000	2 745 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21703	7	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	795 000	3 445 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21704	7	95	4	B	lgh	1,07823%	5 336 000	2 859 000	8 195 000	62 056	3 585	5 470	3 230	600	6 339
2	21705	7	43	2	B	U.lgh	0,63680%	3 152 000	1 193 000	4 345 000	36 650	3 585	3 353	1 462	400	3 875
2	21801	8	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	503 000	2 795 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21802	8	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	354 000	2 825 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21803	8	46	2	F	U.lgh	0,65851%	3 259 000	936 000	4 195 000	37 899	3 585	3 457	1 564	400	3 987
2	21804	8	34	1	I	U.lgh	0,53549%	2 650 000	645 000	3 295 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21805	8	50	2	B	U.lgh	0,68746%	3 402 000	1 893 000	5 295 000	39 566	3 585	3 596	1 700	400	4 138
2	21901	9	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	603 000	2 895 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
2	21902	9	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	454 000	2 925 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
2	21903	9	46	2	F	U.lgh	0,65851%	3 259 000	1 136 000	4 395 000	37 899	3 585	3 457	1 564	400	3 987
2	21904	9	34	1	I	U.lgh	0,53549%	2 650 000	695 000	3 345 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	21905	9	50	2	B	U.lgh	0,68746%	3 402 000	1 943 000	5 345 000	39 566	3 585	3 596	1 700	300	4 038
2	22001	10	106	5	B	U.lgh	1,18677%	5 873 000	5 822 000	11 695 000	68 303	3 585	5 991	3 604	650	6 941
2	22002	10	34	1	I	U.lgh	0,53549%	2 650 000	745 000	3 395 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	22003	10	50	2	B	U.lgh	0,68746%	3 402 000	2 043 000	5 445 000	39 566	3 585	3 596	1 700	400	4 138
2	22101	11	106	5	B	U.lgh	1,18677%	5 873 000	6 322 000	12 195 000	68 303	3 585	5 991	3 604	650	6 941
2	22102	11	34	1	I	U.lgh	0,53549%	2 650 000	795 000	3 445 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	22103	11	50	2	B	U.lgh	0,68746%	3 402 000	2 143 000	5 545 000	39 566	3 585	3 596	1 700	400	4 138
2	22201	12	106	5	B	U.lgh	1,18677%	5 873 000	6 822 000	12 695 000	68 303	3 585	5 991	3 604	650	6 941
2	22202	12	34	1	I	U.lgh	0,53549%	2 650 000	895 000	3 545 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
2	22203	12	50	2	B	U.lgh	0,68746%	3 402 000	2 293 000	5 695 000	39 566	3 585	3 596	1 700	400	4 138
3	31101	1	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	950 000	4 245 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31102	1	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 180 000	7 695 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524
3	31103	1	29	1	I	U.lgh	0,49931%	2 471 000	4 000	2 475 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31104	1	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	153 000	2 445 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31201	2	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	1 000 000	4 295 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31202	2	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 280 000	7 795 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524
3	31203	2	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	545 000	3 195 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31204	2	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	74 000	2 545 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31205	2	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	163 000	2 455 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31301	3	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	1 050 000	4 345 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31302	3	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 380 000	7 895 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524

- 1) Rum och Kök
- 2) B = Balkong, M=Mark, F=Fransk balkong, Ingen M/B=I
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel
- 4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel
- 5) Månadsavgift inklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Tabell

Trapp uppgå ng	Lgh Nr	Vån	Area [kvm]	1) RoK	2) M/B	Frd i lgh/utanför lgh	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Insats +		3) Års avgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	4) Månads avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad månadsavgift hushållsel [SEK]	5) Månads avgift [SEK]
									Upplåtelse avgift [SEK]	upplåtelse avgift [SEK]						
3	31303	3	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	595 000	3 245 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31304	3	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	124 000	2 595 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31305	3	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	223 000	2 515 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31401	4	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	1 100 000	4 395 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31402	4	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 430 000	7 945 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524
3	31403	4	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	645 000	3 295 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31404	4	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	174 000	2 645 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31405	4	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	283 000	2 575 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31501	5	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	1 150 000	4 445 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31502	5	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 530 000	8 045 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524
3	31503	5	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	695 000	3 345 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31504	5	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	274 000	2 745 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31505	5	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	343 000	2 635 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31601	6	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	1 250 000	4 545 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31602	6	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 530 000	8 045 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524
3	31603	6	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	745 000	3 395 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31604	6	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	324 000	2 795 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31605	6	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	403 000	2 695 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31701	7	47	2	B	U.lgh	0,66575%	3 295 000	1 400 000	4 695 000	38 316	3 585	3 492	1 598	400	4 025
3	31702	7	99	4	B	lgh	1,11441%	5 515 000	2 880 000	8 395 000	64 138	3 585	5 644	3 366	600	6 524
3	31703	7	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	795 000	3 445 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31704	7	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	404 000	2 875 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31705	7	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	523 000	2 815 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
3	31801	8	106	5	B	U.lgh	1,18677%	5 873 000	5 822 000	11 695 000	68 303	3 585	5 991	3 604	650	6 941
3	31802	8	34	1	F	U.lgh	0,53549%	2 650 000	895 000	3 545 000	30 819	3 585	2 867	1 156	300	3 263
3	31803	8	29	1	F	U.lgh	0,49931%	2 471 000	524 000	2 995 000	28 737	3 585	2 694	986	300	3 076
3	31804	8	24	1	I	U.lgh	0,46313%	2 292 000	673 000	2 965 000	26 655	3 585	2 520	816	300	2 888
4	41101	1	83	4	M	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 989 000	6 895 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41102	1	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	530 000	3 395 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41103	1	70	3	M	U.lgh	0,86837%	4 298 000	1 997 000	6 295 000	49 978	3 585	4 464	2 380	500	5 162
4	41201	2	83	4	F	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 439 000	6 345 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41202	2	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	580 000	3 445 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41203	2	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 032 000	6 795 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
4	41301	3	83	4	F	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 489 000	6 395 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41302	3	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	630 000	3 495 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41303	3	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 132 000	6 895 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
4	41401	4	83	4	F	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 539 000	6 445 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41402	4	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	680 000	3 545 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41403	4	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 232 000	6 995 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
4	41501	5	83	4	F	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 589 000	6 495 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41502	5	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	730 000	3 595 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41503	5	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 282 000	7 045 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739

- 1) Rum och Kök
- 2) B = Balkong, M=Mark, F=Fransk balkong, Ingen M/B=I
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel
- 4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel
- 5) Månadsavgift inklusive varmvatten och hushållsel

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, insatser, andelstal, upplåtelse-, års- och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder inte ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Tabell																
Trapp uppgång	Vån	Area [kvm]	1) RoK	2) M/B	Frd i lgh/utanför lgh	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelse avgift [SEK]	Insats +		3) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV, bredband och telefoni	4) Månads avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]	Beräknad månadsavgift hushållsel [SEK]	5) Månads avgift [SEK]
									Upplåtelse avgift [SEK]	3) Årsavgift [SEK]						
4	41601	6	83	4	F	U.lgh	0,99139%	4 906 000	1 639 000	6 545 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41602	6	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	780 000	3 645 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41603	6	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 332 000	7 095 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
4	41701	7	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 189 000	7 095 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41702	7	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	830 000	3 695 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41703	7	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 482 000	7 245 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
4	41801	8	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 289 000	7 195 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41802	8	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	880 000	3 745 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41803	8	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 732 000	7 495 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
4	41901	9	83	4	B	U.lgh	0,99139%	4 906 000	2 439 000	7 345 000	57 058	3 585	5 054	2 822	600	5 889
4	41902	9	35	2	I	U.lgh	0,57891%	2 865 000	960 000	3 825 000	33 318	3 585	3 075	1 190	400	3 574
4	41903	9	79	4	B	U.lgh	0,96244%	4 763 000	2 982 000	7 745 000	55 392	3 585	4 915	2 686	600	5 739
Summa Boa			7393				100,00000%	494 886 000	188 844 000	683 730 000	5 755 330	494 730		251 362		

- 1) Rum och Kök
- 2) B = Bakong, M=Mark, F=Fransk balkong, Ingen M/B=I
Varje lägenhet har förråd, antingen inne eller utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.
- 3) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt varmvatten och hushållsel
- 4) Månadsavgift exklusive varmvatten och hushållsel
- 5) Månadsavgift inklusive varmvatten och hushållsel

H. Ekonomisk prognos

Projekt: Brf Fabrique 46			Kostnadsutveckling			Procent/år																				
Ort: Stockholm			Driftskostnader			3,00%																				
			Årsavgifter			3,00%																				
			Taxeringsvärdet			3,00%																				
			Ränta på medel i kassan			2,00%																				
			Avskrivning			1,00%																				
			Fastighetsavgift			3,00%																				
			AR 1			AR 2			AR 3			AR 4			AR 5			AR 6			AR 11			AR 16		
Insats			Kr/m ²	Kronor																						
			66 940	494 886 000																						
Upplåtelseavgift			25 544	188 844 000																						
Summa insats o uppl.avg			92 483	683 730 000																						
Intäkter			Antal	Medelavloiff																						
Årsavgift andelstal			7 393 m ²	778 kr/m ² Boa		5 755 330	5 927 990	6 105 830	6 289 004	6 477 675	6 672 005	7 734 682	8 966 617													
Årsavgift varmvatten			7 393 m ²	34 kr/kvm/boa/år		251 362	258 903	266 670	274 670	282 910	291 397	337 810	391 614													
Årsavgift Tv, bredband och			138 st	3 585 kr/lgh/år		494 730	509 572	524 859	540 605	556 823	573 528	664 876	770 773													
Hyra garage inomhus			3 st	2 520 kr/mån		90 720	93 442	96 245	99 132	102 106	105 169	121 920	141 339													
Fastighetsskatt lokaler			3 st			197 590	203 518	209 623	215 912	222 389	229 061	265 544	307 839													
Intäkter Lokaler inkl vakans			261 m ²	3 510 kr/kvm/år		916 110	943 593	971 901	1 001 058	1 031 090	1 062 023	1 231 175	1 427 270													
Extra förråd			9 st			48 000	49 440	50 923	52 451	54 024	55 645	64 508	74 782													
Summa årliga intäkter						7 753 842	7 986 457	8 226 051	8 472 833	8 727 017	8 988 828	10 420 515	12 080 233													
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond																										
Driftkostnader					3 143 838	3 238 153	3 335 298	3 435 357	3 538 417	3 644 570	4 225 055	4 897 997														
Fastighetsavgift					0	0	0	0	0	0	0	326 584														
Fastighetsskatt Lokaler, Garage					213 960	220 379	226 990	233 800	240 814	248 038	287 544	333 343														
Avsättning till fastighetsunderhåll					267 890	275 927	284 205	292 731	301 513	310 558	360 022	417 364														
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond						3 625 688	3 734 459	3 846 492	3 961 887	4 080 744	4 203 166	4 872 621	5 975 288													
Driftnetto												4 128 154	4 251 999	4 379 559	4 510 945	4 646 274	4 785 662	5 547 894	6 104 945							
Räntekostnader och amorteringar				Belopp																						
Räntekostnad lån 1			53 599 500		2 208 299	2 197 258	2 186 216	2 164 616	2 153 628	2 142 640	2 087 701	2 032 761														
Räntekostnad lån 2			26 799 750		1 096 110	1 090 629	1 085 149	1 082 308	1 076 814	1 071 320	1 043 850	1 016 381														
Räntekostnad lån 3			26 799 750		1 090 750	1 085 296	1 079 842	1 082 308	1 076 814	1 071 320	1 043 850	1 016 381														
Amortering lån 1			53 599 500		267 998	267 998	267 998	267 998	267 998	267 998	267 998	535 995														
Amortering lån 2			26 799 750		133 999	133 999	133 999	133 999	133 999	133 999	133 999	267 998														
Amortering lån 3			26 799 750		133 999	133 999	133 999	133 999	133 999	133 999	133 999	267 998														
Likvidreserv (förskottsamortering och avs. till underhåll)					-803 000	-750 000	-600 000	-450 000	-300 000	-100 000																
Summa årliga räntekostnader och amorteringar						4 128 154	4 159 178	4 287 202	4 415 227	4 543 251	4 721 275	4 711 396	5 137 512													
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och av						7 753 842	7 893 637	8 133 695	8 377 114	8 623 995	8 924 441	9 584 018	11 112 800													
Årets kassaflöde						0	92 820	92 356	95 719	103 023	64 387	836 498	967 433													
Ränteintäkter/kassa					6 000	11 478	19 082	26 995	35 304	44 101	116 092	294 447														
Betalnetto inkl. ränteintäkter/kassa					6 000	104 298	111 438	122 714	138 327	108 488	952 589	1 261 880														
Ingående Likviditetsreserv					300 000																					
Akkumulerad kassa inkl. fondavsättning						573 890	954 115	1 349 758	1 765 202	2 205 042	2 624 088	7 117 191	16 401 591													
Amortering					535 995	535 995	535 995	535 995	535 995	535 995	535 995	535 995	1 071 990													
Avsättning till fastighetsunderhåll					267 890	275 927	284 205	292 731	301 513	310 558	360 022	417 364														
Avskrivning					-3 282 566	-3 282 566	-3 282 566	-3 282 566	-3 282 566	-3 282 566	-3 282 566	-3 282 566														
1) Årets resultat					-2 472 681	-2 366 346	-2 350 928	-2 331 126	-2 306 731	-2 327 525	-1 433 960	-531 332														
Akkumulerat resultat						-2 472 681	-4 839 027	-7 189 955	-9 521 081	-11 827 813	-14 155 338	-23 395 089	-27 307 549													

Antagen inflation är 3%. Räntan är räntesäkrad till ett snitt om 4,1% år 1-3. Därefter antas ränta 4,1%.

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall vara för föreningen långsiktigt ekonomisk hållbara är det för läsaren av ekonomisk plan mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

Föreningen har vid ingången till år 1 ett kassatillskott på 3 003 000 kr placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering och avsättning till fastighetsunderhåll enligt överenskommelse med bank. Den extra likvidreserven fördelas över år 1-6.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

I. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea: (beräknas på 10 369 bruttoarea)	76 278 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter bruttoarea	342 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	123 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	73 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	14 500 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	92 483 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	425 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	845 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	879 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	34 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	37 kr



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FABRIQUE 46

J. Känslighetsanalys

	Summa årliga årsavgifter per m ² /boa	Summa årliga årsavgifter per m ² /boa	Summa årliga årsavgifter per m ² /boa	Summa årliga årsavgifter per m ² /boa	Summa årliga årsavgifter per m ² /boa
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan överstiger ekonomisk prognos med 1 %	Om räntan överstiger ekonomisk prognos med 2 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 2 % **
1	879	1024	1169	879	879
2	906	1050	1194	910	915
3	933	1077	1220	943	952
4	961	1104	1247	976	991
5	990	1132	1274	1010	1031
6	1019	1161	1302	1046	1073
11	1182	1320	1457	1245	1313
16	1370	1504	1638	1489	1610

* Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

** Driftskostnaden, avsättningen och fast.avg. ökar med 2% per år i förhållande till ekonomisk prognos

K. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter förbrukning och lika belopp per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för tex. Hushållsel, varmvatten. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske alternativt regleras utifrån faktisk förbrukning direkt. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea/boa är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea/boa påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring, bostadsrättsföreningen tecknar så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt i fastighetsförsäkringen.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Digital signering

.....
Gunbritt Wistrand

.....
Marie Gedda

.....
Johan Wahlström



Följande handlingar har undertecknats den 22 november 2023



Brf Fabrique 46 Ekonomisk plan.pdf
(813971 byte)
SHA-512: 8d1ce283e379577a37d3d39df9fb0a64af5ae
39227ac4c668e2117665260a0b8b4cfc6489700c57135c
bf4f946d5ab71998723b4fcd8f922a0577d5957ca509

Underskrifter

2023-11-22 13:33:33 (CET)



Marie Gedda

marie.gedda@geddafast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-22 13:27:38 (CET)



Gunbritt Margareta Wistrand

gunbritt.wistrand@geddafast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-22 14:04:51 (CET)



Johan Wahlström

johan.wahlstrom@geddafast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Fabrique 46 Ekonomisk plan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

17e8fcb2abc66ee13f931a0f351f13e910691e66320ec035c37624a07485722b7320b3a7d7869e3c1ccac71897b7028ddcf031d7d17a8ddd968458795257e066



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fabrique 46 med org.nr 769640-6979, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Peter Wipp
Civilingenjör

Punkthöjden Fastighetsekonomi AB

Maximilian Eldberg

Jur kand

Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-12-20
Registreringsbevis	
Bygglov	2021-03-29
Fyrpartsavtal	2022-07-04
Uppdragsavtal	2022-07-05
Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor	2022-07-05
Tillägg till ovan aktieöverlåtelseavtal	2023-11-14
Överenskommelser	2023-02-22
Amorteringsplan	
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557505271098

Dokument

Intyg Ekplan Brf Fabrique 46 Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2023-11-22 14:16:25 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)</i> <i>Färdigställt 2023-11-22 14:18:33 CET (+0100)</i>	Brf Fabrique 46 Ekonomisk plan - sign av styrelse Bilaga 1 19 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Maximilian Eldberg (ME)</i>
---	--

Signerare

Maximilian Eldberg (ME) GarBo <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> +46720605660 <i>Signerade 2023-11-22 14:16:25 CET (+0100)</i>	Peter Wipp (PW) <i>peter.wipp@punkthojden.se</i> <i>Signerade 2023-11-22 14:18:33 CET (+0100)</i>
---	--

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

