

Bostadsrättsföreningen Brf Fabriken i Nacka

Nacka kommun
769638-9829

Ekonomisk plan

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för Föreningens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1
- F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16
- H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga

Brf Fabriken i Nacka

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Henrietta Ludwig

Signering sker digitalt



A. Allmänna förutsättningar

Brf Fabriken i Nacka, som registrerats av Bolagsverket den 10 september 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter samt lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under sommaren 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Sicklaön 362:4 i Nacka Kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 49 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 17 mars 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under april 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i kvartal 4, 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

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

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Besqab Projektutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. De bostadsrätter som eventuellt upplåtits till Besqab kan komma att upplåtas i andra hand fram till det att överlåtelse sker från Besqab till ny köpare.

Marken har förvärvats genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark III AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (27 917 599 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten. Skatteskulden beräknas för närvarande till 15 488 847 kr.

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats med Besqab Bostadsmark III AB. Tilläggsavtalet reglerar tilläggsköpeskillingen i aktieöverlåtelseavtalet. Enligt tilläggsavtalet ska tilläggsköpeskillingen beräknas utifrån vilken snittranta föreningens lån slutplaceras till. Tilläggsavtalet som innebär ett lägre förvärvspris jämfört med regleringen av tilläggsköpeskillingen i det ursprungliga aktieöverlåtelseavtalet medför att föreningen kan tillföras en extra ingående kassa upp till 2 500 000 kr år 1. Reglering av storleken på den extra ingående kassan sker i tilläggsavtalet som en tilläggsköpeskilling genom att kassan minskas till 700 000 kr om föreningens lån slutplaceras till en snittranta 3,7%-3,99%, 1 500 000 kr om snittrantan blir 4,0-4,24%. Om snittrantan blir 4,24% eller högre utfaller ingen tilläggsköpeskilling och den extra ingående kassan är oförändrad 2 500 000 kr.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

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.

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.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av SEB.

Del av upplåten markyta kan belastas med allmänna anordningar så som brunnslock, stuprör och liknande. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning ge möjlighet till åtkomlighet av dessa, för förening, ledningsdragandeverk eller den anordningen berör.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Sicklaön 362:4, Nacka Kommun
Adress	Tändkulevägen 33, 131 51 Nacka
Fastighetsareal	c:a 819 m ²
Boarea	c:a 3120 varav biarea 24 m ²
Antal bostadslägenheter	49 st
Byggnadens utformning	Ett Flerbostadshus med ett trapphus.
Bilplats	Garage finns i en gemensamhetsanläggning i direkt anslutning till huset. Brf Fabriken i Nacka innehar 24 platser för bil, varav en av dessa är avsedd för föreningens bilpoolsbil samt en MC-plats. Ett parkeringsbolag med momspliktig verksamhet kommer att hyra ut platserna till föreningens medlemmar. P-platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Bärande konstruktioner utgörs av prefabricerad betongstomme med betongbjälklag. Lägenhetsskiljande väggar av betong.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Gård	Angöringsväg, gångvägar och belysning. På innergårdar, som tillhör närliggande föreningar, finns planteringar, gångar, cykelplatser samt lek- och sitttor. Nivåskillnader förekommer och tas upp med murar, slänt, bergslätter och / eller planteringar.
Balkonger	Betongplatta. Tätt balkongräcke av aluminium.
Uteplatser	Belagda med betongmarksten enligt separata lägenhetsritningar.
Fasader och ytterväggar	Ytterväggar av isolerad bärande betongstomme. Sten- eller mineritsockel vid socklar. Fasad i betong.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Vissa fönster är fasta. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Yttertak	Träkonstruktion av takstolar, råspontsluckor och papp. Taktäckning av sedum.
Entréer och trapphus	Entrépartier av lackerad aluminium. Entréplan i terrazzo. Trapplöp och trapplan i terrazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.
Hissar	2 hissar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar.
Innerväggar	Bärande väggar av betong. Icke bärande innerväggar av gipsklädd regelstomme.

Gemensamma utrymmen

Undercentral
Cykelverkstad och cykelrum
Hissar
Entréer och trapphus
Fläktrum
Förråd till samtliga lägenheter i källarplan
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd
Teknikutrymme för el/tele
Fastighetsstäd
Övernattningsrum

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation	Separat FTX-aggregat i varje lägenhet.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband.
Passersystem	Portkod, porttelefonsystem och passerbricka.
Hiss	2 trapphushissar.
Post	Postboxar i entréhall.
Sophantering	Miljörum i gemensamhetsanläggning (ej på föreningens fastighet) för restavfall, matavfall och källsortering.
Parkering	Garage finns i gemensamhetsanläggning. Föreningen innehar 24 platser för bil, varav en av dessa är avsedd för föreningens bilpoolsbil. 1 MC-plats.

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningen kommer att ingå i blivande gemensamhetsanläggningar för garage, två innergårdar och servicerum/logistikrum tillsammans med fastigheterna Sicklaön 362:6, Sicklaön 362:7 och Sicklaön 362:5 (Brf Magasinet i Nacka och Brf Verkstaden i Nacka). Förvaltning kommer att ske via delägarförvaltning.

GA Garage

Deltagande fastigheter; Brf Magasinet i Nacka, Brf Fabriken i Nacka och Brf Verkstaden i Nacka
I anläggningen ingår: Garage samt garageramper

GA Gård (nedre)

Deltagande fastigheter: Brf Magasinet i Nacka, Brf Fabriken i Nacka och Brf Verkstaden i Nacka
I anläggningen ingår: innergård, gångvägar, gräs- och planteringsytor, träd, lek- och samvaroytor, gårdsbelysning och dagvattenledning.

GA Gård (övre)

Deltagande fastigheter: Brf Magasinet i Nacka och Brf Fabriken i Nacka
I anläggningen ingår: innergård, gångvägar, gräs- och planteringsytor, träd, lek- och samvaroytor, gårdsbelysning och dagvattenledning.

GA Servicerum/logistikrum

Deltagande fastigheter: Brf Magasinet i Nacka och Brf Fabriken i Nacka
I anläggningen ingår: leveransrum, cykelverkstad, miljörum (beläget i Brf Magasinet då Brf Fabriken saknar eget miljörum)



Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat/grängat	Kapphylla och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat/grängat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat/grängat	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat/grängat	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Målat/grängat	Bänkskiva av komposit, Rostfri ho, Rostfri Kyl och frys alt komb kyl/frys, Induktionshäll, Ugn under häll, Integrerad diskmaskin, Spiskåpa med belysning



Badrum	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva. Väggskap över bänk enligt ritning. toalettpappershållare
WC	Klinker	Målad	Målat	WC, kommod, spegel med belysning, toalettpappershållare.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	197 788 000
Inkråmsavtal	27 844 746
Aktiebolagsköp (Köpeskillning exkl Eget kapital)	41 737 254
Tilläggsköpeskillning aktiebolagsköp (regleras enligt tilläggsavtal beroende på snitträntan för föreningens lån vid slutplacering)	33 330 000
Likviditetsreserv (regleras enligt tilläggsavtal beroende på snitträntan för föreningens lån vid slutplacering)	2 600 000

SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	303 300 000
---	--------------------

Taxering

Taxeringsvärde för byggnad beräknas bli c:a	90 955 000
Taxeringsvärde för mark beräknas bli c:a	36 000 000
varav taxeringsvärde för garage utgör c:a	2 955 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.



D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta 2023-04-15	Kalkylränta	Amortering ²	Ränta	Kapitalkostnad
Lån 1	5 år	14 698 334	4,24%	4,30%	0	632 028	632 028,00
Lån 2	3 år	14 698 333	4,31%	4,40%	0	646 727	646 727,00
Lån 3	3 mån	14 698 333	4,40%	4,80%	220 475	705 520	925 995,00
Summa Brf-lån		44 095 000	Snittränta 4,32%	4,50%	220 475	1 984 275	2 204 750
Insatser		175 283 500					
Upplåtelseavgifter		81 821 500					
Investeringsmoms ⁴		2 100 000	(Kräver momspliktig verksamhet i 10 år. Ansk. Kostnaden revideras beroende på faktisk återbetalning.)				
SUMMA FINANSIERING		303 300 000					

E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

Summa räntekostnad år 1 enl ovan samt amortering	2 204 750
Rerservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	93 600
Driftskostnader ⁵ (se specifikation)	1 841 240
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt garage	29 550
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1, ENLIGT OVAN	4 169 140

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 procentenhet påverkas årsavgiften i snitt med 142 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5 procent år 1 - 15 och därefter med 0,89 procent per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

⁴ Garaget kommer att hyras ut till företag med momspliktig verksamhet. Föreningen kommer därför att återfå investeringsmomsen för garagets byggkostnad som är beräknad till 2 100 000 kr

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten exkl mark beräknas ske med komponentavskrivning enligt K3. Avskrivningens påverkan på det balanserade reusltatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1-16".

Avskrivningsunderlaget uppgår till: 197 788 000
Årlig avskrivning beräknas till: 2 966 820



SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁵

Kostnadslag		summa
Uppvärmning Fjärrvärme	110 000	
Fastighetsel	190 000	
Hushålls-El, VV	588 240	
Kallvatten/Avlopp	310 000	
Hushållsavfall	70 000	
Källsortering	15 000	
Parkeringsoperatör	35 000	
Trappstädning	0	
Vinterunderhåll	0	
Kabel-TV /bredband	109 000	
Teknisk skötsel	105 000	
Serviceavtal Hiss	20 000	
Serviceavtal Jour	10 000	
Fastighetsförsäkring	60 000	
Gemensamhetsanläggning	75 000	
Bilpoolskostnad	55 000	
Övriga fastighetskostnader	10 000	
Styrelsearvoden	49 000	
Revisionsarvoden	20 000	
Förvaltningsarvode (Tillkommer från och med år 3)	0	
Övrig administration	10 000	
0	0	
	1 841 240	1 841 240
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	29 550	
	29 550	29 550
	Summa kostnader	1 870 790

⁵ Kostnader för hushållsel och varmvattenförbrukning debiteras efter egen förbrukning utöver avgiften som fördelas enligt andelstal. Föreningen har tecknat ett gruppavtal för grundutbud för kabel-tv och fiberanslutning som är obligatoriskt för alla medlemmar och ingår i månadsavgiften. Abonnemang för fler kanaler eller större fiberhastighet, tecknas av medlemmarna själva. Tillkommande kostnader:

- Elförbrukning och varmvatten beräknas till ca 190 kr/m² och år inkl moms,

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet, storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1 samt lägenhetssammanställning

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning av el, varmvatten samt lika belopp per lgh för TV-bredband. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder		2 695 662 kr
Årsavgift hushållsel, varmvatten	ink moms	588 240 kr
Övernattninglägenhet	300 kr * 100 dygn	30 000 kr
P-platser garage normalplats*)	17 platser * 1200 hyra/månad exkl moms	244 800 kr
P-platser garage laddplatser*)	6 platser * 1440 hyra/månad exkl moms	103 680 kr
MC-platser*)	1 platser * 800 hyra/månad exkl moms	9 600 kr
Extra förråd	14 förråd * 400 hyra/månad exkl moms	67 200 kr
Cykelboxar	4 st * 200 hyra/månad	9 600 kr

Summa intäkter		3 748 782 kr
----------------	--	--------------

*) *Drift, administration och uthyrning av garageplatser kommer att skötas av ett parkeringsbolag som föreningen kommer att anlita. Moms tillkommer på ovan angivna garagehyror.*

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



F. Lägenhetssammansättning

Antal lägenheter ("Lgh") 49
 Antal småhus ("Småhus") 0

Lgh nr	Lgh rok	BIA m ²	BOA m ²	Andelstal i %	Balkong /Uteplats/Terrass/M ark *	Förråd*	Insats	Uppåtelseavgift	Summa insats + upplåtelseavgift	Årsavgift exkl hushållset och varmvatten	Årsavgift per månad	Preliminär årsavgift hushållset och varmvatten, per månad	Lån per lgh ent. andelstal
18-0601	2		43,0	1,5985	U	F	1 886 500	808 500	2 695 000	43 090	3 591	681	704 859
18-0701	4	8	82,0	2,6158	B	F	3 566 500	1 528 500	5 095 000	70 513	5 876	1 298	1 153 437
18-0801	4	8	82,0	2,6158	B	F	3 706 500	1 788 500	5 495 000	70 513	5 876	1 298	1 153 437
18-0901	4	8	82,0	2,6158	B	F	3 846 500	1 748 500	5 595 000	70 513	5 876	1 298	1 153 437
18-1001	4		90,0	2,6158	B	F	3 986 500	1 708 500	5 695 000	70 513	5 876	1 425	1 153 437
18-1101	4		91,0	2,6340	B	F	4 196 500	1 798 500	5 995 000	71 004	5 917	1 441	1 161 462
18-1102	2		44,0	1,6167	B	F	2 061 500	883 500	2 945 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1103	2		44,0	1,6167	B	F	2 096 500	898 500	2 995 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1201	4		91,0	2,6340	B	F	4 336 500	2 258 500	6 595 000	71 004	5 917	1 441	1 161 462
18-1202	2		44,0	1,6167	B	F	2 096 500	898 500	2 995 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1203	2		44,0	1,6167	B	F	2 131 500	1 063 500	3 195 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1301	4		91,0	2,6340	B	F	4 476 500	1 918 500	6 395 000	71 004	5 917	1 441	1 161 462
18-1302	2		44,0	1,6167	B	F	2 131 500	913 500	3 045 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1303	2		44,0	1,6167	B	F	2 166 500	928 500	3 095 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1401	4		91,0	2,6340	B	F	4 616 500	2 378 500	6 995 000	71 004	5 917	1 441	1 161 462
18-1402	2		44,0	1,6167	B	F	2 166 500	1 028 500	3 195 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1403	2		44,0	1,6167	B	F	2 201 500	1 393 500	3 595 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1501	4		91,0	2,6340	B	F	4 896 500	2 098 500	6 995 000	71 004	5 917	1 441	1 161 462
18-1502	2		44,0	1,6167	B	F	2 201 500	943 500	3 145 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1503	2		44,0	1,6167	B	F	2 236 500	958 500	3 195 000	43 581	3 632	697	712 884
18-1601	4		92,0	2,6521	B	F	5 386 500	2 908 500	8 295 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-1602	2		45,0	1,6349	B	F	2 376 500	918 500	3 295 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1603	2		45,0	1,6349	B	F	2 516 500	1 578 500	4 095 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1701	4		92,0	2,6521	B	F	5 386 500	2 908 500	8 295 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-1702	2		45,0	1,6349	B	F	2 376 500	1 018 500	3 395 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1703	2		45,0	1,6349	B	F	2 516 500	1 578 500	4 095 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1801	4		92,0	2,6521	B	F	5 386 500	2 308 500	7 695 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-1802	2		45,0	1,6349	B	F	2 376 500	1 018 500	3 395 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1803	2		45,0	1,6349	B	F	2 516 500	1 078 500	3 595 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1901	4		92,0	2,6521	B	F	5 876 500	2 918 500	8 795 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-1902	2		45,0	1,6349	B	F	2 586 500	1 208 500	3 795 000	44 071	3 673	713	720 909
18-1903	2		45,0	1,6349	B	F	2 726 500	1 368 500	4 095 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2001	4		92,0	2,6521	B	F	5 876 500	2 918 500	8 795 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-2002	2		45,0	1,6349	B	F	2 586 500	1 208 500	3 795 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2003	2		45,0	1,6349	B	F	2 726 500	1 368 500	4 095 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2101	4		92,0	2,6521	B	F	5 876 500	2 518 500	8 395 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-2102	2		45,0	1,6349	B	F	2 586 500	1 108 500	3 695 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2103	2		45,0	1,6349	B	F	2 726 500	1 168 500	3 895 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2201	4		92,0	2,6521	B	F	6 366 500	2 928 500	9 295 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-2202	2		45,0	1,6349	B	F	2 866 500	1 328 500	4 195 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2203	2		45,0	1,6349	B	F	3 006 500	1 488 500	4 495 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2301	4		92,0	2,6521	B	F	6 366 500	2 928 500	9 295 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-2302	2		45,0	1,6349	B	F	2 866 500	1 328 500	4 195 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2303	2		45,0	1,6349	B	F	3 006 500	1 488 500	4 495 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2401	4		92,0	2,6521	B	F	6 366 500	2 728 500	9 095 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-2402	2		45,0	1,6349	B	F	2 866 500	1 228 500	4 095 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2403	2		45,0	1,6349	B	F	3 006 500	1 288 500	4 295 000	44 071	3 673	713	720 909
18-2501	4		92,0	2,6521	B	F	6 646 500	2 848 500	9 495 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
18-2502	4		92,0	2,6521	B	F	6 506 500	3 188 500	9 695 000	71 492	5 958	1 457	1 169 443
Avrundningspost				0,0000									
Summa	49	24	3 096	100,0000			175 283 500	81 821 500	257 105 000	2 695 662		49 020	44 095 000

Lägenhetsareorna är avrundade ned till närmaste hel kvm.
 Andelstalen är beräknade i relation till area och antal rum

För lägenheternas utformning se ritning eller bofaktblad.

* U=Uteplats, B=Balkong, BB=2 balkonger, T=Terrass, M=Mark, F=Förråd



Bostadsrättsföreningen Brf Fabriken i Nacka 769638-9829

Antagna parametrar:

Kapitalkostnader	År 1 - 3	År 4 - 16	Taxering	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
Ränta lån (snitt)	4,50%	4,50%	Beräknad tävring bostäder					124 000 000 kr						1 589 kr
Ränta på kassan	0,00%	0,00%	Beräknad tävring lokaler					2 955 000 kr						9 287 kr
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler					1 %						
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Beräknad fastighetskost lokaler					29 550 kr						

Kommunal avgift bostäder...

Kommunal avgift lägenheter i bostadsadhus

Kommunal avgift smidhus

Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15

Från år 16 utgår hel avgift.

*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)

Likviditetsplan	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
1													
16													
Inbetalningar													
Årsavgifter bostäder		2 695 662	2 749 575	2 804 567	2 860 658	2 917 871	2 976 229	3 035 753	3 096 468	3 158 398	3 221 566	3 285 997	3 628 006
Årsavgift hushållsel, varmvatten		588 240	600 005	612 005	624 245	636 730	649 464	662 454	675 703	689 217	703 001	717 061	791 694
Hyräntor gemensamhetslokal		30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 563	37 280	40 376
Hyresintäkter garage		358 080	365 242	372 546	379 997	387 597	395 349	403 256	411 321	419 548	427 939	436 498	481 929
Hyresintäkter extra förråd		67 200	68 544	69 915	71 313	72 739	74 194	75 678	77 192	78 736	80 310	81 916	90 442
Hyresintäkter cykelboxar		9 600	9 792	9 988	10 188	10 391	10 599	10 811	11 027	11 248	11 473	11 702	12 920
Övriga intäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inbetalning vid finansiering		2 600 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar		6 348 782	3 823 758	3 900 233	3 978 237	4 057 802	4 138 958	4 221 737	4 306 172	4 392 296	4 480 142	4 569 744	5 045 367
Utbetalningar													
Räntekostnader		1 984 275	1 974 354	1 964 432	1 954 511	1 944 590	1 934 668	1 924 747	1 914 825	1 904 904	1 894 983	1 885 061	1 835 454
Driftkostnader		1 841 240	1 878 065	1 980 626	2 020 239	2 060 643	2 101 856	2 143 893	2 186 771	2 230 507	2 275 117	2 320 619	2 562 151
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104 790
Fastighetskost lokaler/garage		29 550	30 141	30 744	31 359	31 986	32 626	33 278	33 944	34 623	35 315	36 021	39 770
Avskrivning lån		220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	220 475	390 556
Summa utbetalningar		4 075 540	4 103 034	4 196 277	4 226 583	4 257 694	4 289 625	4 322 393	4 356 015	4 390 508	4 425 889	4 462 177	4 932 722
KASSA ACKUMULERAD		2 273 242	1 993 965	1 697 921	1 449 575	1 249 684	1 099 017	998 361	948 518	950 305	1 004 557	1 112 125	2 205 817
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll		93 600	187 668	282 206	377 217	472 703	568 667	665 110	762 036	859 446	957 343	1 055 730	1 555 092
Årets reservering till yttre fond		93 600	94 068	94 538	95 011	95 486	95 964	96 443	96 926	97 410	97 897	98 387	100 871
Avskrivning *)		2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820	2 966 820
Årets resultat efter avskrivning		-3 073 103	-3 025 622	-3 042 389	-2 994 691	-2 946 237	-2 897 012	-2 847 001	-2 796 188	-2 744 558	-2 692 093	-2 638 777	-2 463 619
Balanserat resultat (ackumulerat)		-3 073 103	-6 004 657	-8 952 508	-11 852 188	-14 702 938	-17 503 986	-20 254 544	-22 953 806	-25 600 954	-28 195 149	-30 735 540	-42 704 130

*) Avskrivningar

Föreningen skall enligt bostadsrättslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens allmänna råd avseende I3. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom den återspelar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. I utvridningen är byggnaderna utvärderade som o begränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	2 695 662 (864)	2 749 575 (881)	2 804 567 (899)	2 860 658 (917)	2 917 871 (935)	2 976 229 (954)	3 285 997 (1 053)	3 628 006 (1 163)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	3 136 612 (1 005)	3 188 320 (1 022)	3 241 107 (1 039)	3 294 994 (1 056)	3 350 002 (1 074)	3 406 155 (1 092)	3 704 899 (1 187)	4 035 885 (1 294)
Kalkylens räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	2 695 662 (864)	2 769 219 (888)	2 844 809 (912)	2 922 488 (937)	3 002 316 (962)	3 084 354 (989)	3 529 940 (1 131)	4 041 971 (1 296)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA+BIA år 1								
Anskaffningskostnad	97 212 kr							
Insats	56 181 kr							
Upplåtelseavgift	26 225 kr							
Lån	14 133 kr							
Årsavgifter	864 kr							
Enskilda årsavg. efter förbrukning c:a	189 kr							
Drift	590 kr							
Belåningsgrad	14,54 %							
Amortering	71 kr							
Avsättning yttre fond	30 kr							
Avsättning yttre fond + amortering	101 kr							
Avskrivning	958 kr							
Kassaflöde inkl. likviditetsreserv	734 kr							



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fabriken i Nacka, med org.nr 769638-9829, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

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

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
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 för Föreningen registrerade 2020-09-10

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-03-17

Totalentreprenadkontrakt jämte bilagor dat. 2021-06-18

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-06-30

Tillägg till aktieöverlåtelseavtal dat. 2023-04-24

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-04-14

Accept av bankoffert dat. 2023-04-24

Parkeringsavtal dat. 2021-12-28

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

