

Ekonomisk plan

för

Brf Spinneriet på Södermalm

Org nr: 769638-3830

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sid	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sid	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sid	5
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sid	6
F. Redovisning av lägenheter	Sid	7-9
G. Nyckeltal	Sid	10
H. Ekonomisk prognos	Sid	10
I. Känslighetsanalys	Sid	11
J. Beräkning av årsavgift	Sid	12
K. Särskilda förhållanden	Sid	13

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Brf Spinneriet på Södermalm som registrerades hos Bolagsverket den 06 februari 2020 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Föreningen kommer att bedriva parkeringsverksamhet i den av föreningen ägda fastigheten.

Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus med två trapphus bestående av 88 bostadslägenheter samt två uthyrningslokaler på fastigheten Stockholm Papayan 1.

Under huset kommer det att finnas ett garage som delas med grannfastigheten Stockholm Papayan 2. Föreningen kommer att via en gemensamhetsanläggning ha tillgång till 42 garageplatser (varav 10 elbilsplatser) för uthyrning till medlemmarna. Hyresavtal tecknas separat med ett av Föreningen helägt parkeringsbolag.

Bygglov för Stockholm Papayan 1 har beviljats den 15 april 2021 och byggnadsarbetena påbörjades under januari 2022. Kompletterande bygglov avseende yttre förändringar har beviljats 2022-12-12.

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse beräknas ske:

Lottens gata 13 (trapphus 1) vecka 14-15 2023.

Barnängsgatan 13 (trapphus 2) vecka 16-17 2023.

Inflyttning beräknas ske september 2023.

Förhandsavtal är tecknade för 80 lägenheter.

Färdigställandegraden av byggnationen vid denna ekonomiska plans upprättande uppgår till ca 90%.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (Transportköpebrev daterat 2021-05-04) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2021-05-04). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i mars 2023.

Regelverket K3 tillämpas och komponentavskrivning kommer att göras.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med fullvärde och i denna kommer bostadsrättstillägget samt ansvarsförsäkring att ingå. Försäkringsbolag är ännu inte fastställt.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Långfristig placering av lån planeras att ske hos SEB vilket beräknas ske kvartal 4, 2023.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt fram till att upplåtelse sker. Sex månader efter möjligt tillträde köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Nordr Sverige AB står för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler i tre år från driftavräkningstidpunkten.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Papayan 1
Kommun:	Stockholm
Fastighetsarea:	1457 kvm
Antal trapphus:	2 st
Antal våningar:	7-9
Antal bostadslägenheter:	88 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 5510 kvm
Antal lokaler	1 st
Lokalernas totala area (LOA):	80,5 kvm
Lokalernas verksamhet:	Kommersiell verksamhet
Antal garageplatser totalt:	28 st
Varav elbilplatser:	10 st

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Med grannfastigheten Stockholm Papayan 2 kommer en gemensamhetsanläggning bildas, som omfattar i huvudsak garage, inklusive garageramp, ventilation, sprinkleranläggning, el, samt till dessa funktioner tillhörande anordningar. Fastighetens andel i gemensamhetsanläggningen motsvarar preliminärt 28/63 och baseras på antal garageplatser.

Fastigheten kommer att ingå i Mjärden ga:1 som avser sopsugsanläggning för omhändertagande av hushållsavfall. Befintlig sopsugsanläggning som är inrättad som gemensamhetsanläggning Mjärden ga:1 ska byggas ut och avsedd ny sopsugsanläggning kommer att anslutas till befintlig sopsugsanläggning via nytt anläggningsbeslut. Sopsugsanläggningen förvaltas av Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Fastighetens andel i gemensamhetsanläggningen motsvarar preliminärt 7027/102283 med BTA ljus som fördelningsgrund.

Överenskommelse om omfattning och fördelning av andelstal för kostnader avseende utförande och drift kommer att fastställas av Lantmäteriet vid en anläggningsförrättning.

Servitut

Två officiärservitut har inrättats som avser rättighet för Stockholm Persikan 5 och Södermalm 11:23 att nyttja husfasad för infästning av bärlinor och kraftkablar till gatubelysning, samt att för fordons- cykel och gångtrafik tillfälligt äga rätt till in- utfart till fastigheten. Servitutet ska gälla till dess att tillträde regleras i en gemensamhetsanläggning avseende garage.

Servitut avseende tillfart och angöring till elnätsstation.

Servitut avseende dagvattenledning, balkong, stuprör, dränering och påsutor kan komma att avtalas alternativt inrättas.

Övriga erforderliga servitut för teknisk samverkan mellan fastigheter kommer att avtalas i särskild ordning.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Ledningar för dagvatten, fjärrvärme och fiber.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Gemensam vistelseyta på gård med blandad växtlighet, plantering, buskar, lekyta samt sittgrupp.

Parkering i garage under huset.

Sopsugsinkast i anslutning till entréer.

Miljörum med återvinning för bland annat glas, kartong, plast och metall kommer vara vid trapphus 2 (Barnängsgatan) med separat entré.

Två hissar, hisschakt, två entreér, trapphus, postboxar i entrén till varje trapphus.

Förråd i källare med nätväggar alternativt förråd i lägenhet.

Undercentral, teknikutrymmen, cykelrum och barnvagnsrum finns på bottenplan.

Kortfattad beskrivning av föreningens hus

Konstruktion:	Bärande vägg, lägenhetsskiljande väggar och bjälklag i betong.
Grundläggning:	Betongplatta pålad till berg.
Stomme:	Prefabricerad betong.
Tak:	Plåt
Fasadbehandling:	Infärgad betong/tegel.
Yttervägg:	Utfackningsväggar samt betong
Innerväggar:	Gips
Bjälklag:	Betong
Fönster och fönsterdörr:	Trä med utvändig aluminiumbeklädning.
Trapphus:	Trappa i dammbunden betong. Entrégolv med terazzoplattor. Målade väggar och tak. Målad betong i trapphall.
Portar/dörrar:	Aluminium och stål
Balkong:	Betongplatta. Balkongräcke pinnräcke alternativt plåt.

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Vatten och avlopp:	Kommunalt. Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.
El:	Gemensamt elabonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.
Ventilation:	FTX-ventilation.
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Fiber för TV och bredband.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggnadsugn, induktionshäll samt mikrovågsugn
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång samt spotskena i tak.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

Lokal

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal	Betongrent ¹	Betongrent ¹	Betongrent ¹	Inredning ¹
Personalutrymme	Betongrent ¹	Betongrent ¹	Betongrent ¹	Inredning ¹
WC	Klinker	Kakel	Undertak	Anslutning för tvätt/tork

¹ Viss hyresgäst Anpassning kan komma att ske.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	243 842 426
Totalentreprenad	329 358 574 kr
Summa beräknad kostnad	573 201 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 395 460 000 kr uppdelat på 384 000 000 kr för bostäder och 3 460 000 kr för lokaler och 8 000 000 kr för garage. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 185 202 000 och 210 200 000 kr byggnadsvärdet.

* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Sornia Nord Ekonomisk förening av Sornia Grön Holding AB, Sornia Gul Holding AB och Sornia Vit Holding AB. Holdingbolagen var helägda av Nordr Sverige AB. Sornia Nord Ekonomisk förening ägde fastigheten Stockholm Papayan 1. Fastigheten har överlåtits till föreningen och den ekonomiska föreningen ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av föreningen. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 1 939 249 kr. Om upplåtelseavgifterna kommer att justeras mot vad som framgår i denna ekonomiska plan, görs motsvarande justering av priset på andelarna.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering
Lån 1	29 816 000	Rörlig	3,96%	1 180 714	178 667
Lån 2	29 816 000	3 år	4,53%	1 350 665	178 667
Lån 3	29 816 000	5 år	4,42%	1 317 867	178 667
Summa lån	89 448 000			3 849 246	536 000
Insatser	336 110 000				
Upplåtelseavgifter	141 620 000				
Återbetalning av moms**	6 023 000				
Summa Finansiering	573 201 000				

** Föreningen beräknar att få 6 023 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,3 %.

Amortering sker enligt en rak plan med 0,6% per år under de första 16 åren.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25 % som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantis påverkan på föreningens räntekostnad har ej tagits med i denna ekonomiska plan.

SEB har lämnat en finansieringsoffert 2023-03-08 med en snittränta om 4,3 %

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Stockholm Papayan 1 omfattande 89 448 000 kr inom 89 448 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Årsavgift ¹	5 510 m ²	955 kr/m ²	5 264 019
Årsavgift Telia Tv/Bredband	88 enheter	2 748 kr/år	241 824
Årsavgift hushållsel inkl. moms.		77 kr/m ²	425 875
Årsavgift varmvatten inkl. moms.		50 kr/m ²	275 384
Intäkt lokal	80,5 m ²	2750 kr/m ²	221 375
Intäkt fastighetsskatt lokaler		430 kr/m ²	34 600
Hysesintäkt p-platser garage exkl moms ²	18 st	2500 kr/plats/mån	540 000
Hysesintäkt elbilplatser exkl moms ²	10 st	3000 kr/plats/mån	360 000
Totala Intäkter			7 363 077
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			3 849 246
Avskrivning ³			4 111 493
Summa kapitalkostnad			7 960 739
Driftskostnader och löpande underhåll⁴			
Fastighetsskötsel och städning			220 300
Skötsel av mark			56 300
Hissar ⁵			7 000
Telia (TV/bredband)			241 824
El (fastighetsel)			353 800
El (hushållsel lgh och lokal)			454 300
Värme			435 200
Vatten			117 832
Renhållning			192 600
Gemensamhetsanläggning			54 800
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			90 000
Ekonomisk förvaltning			160 800
Revisionsarvode			17 500
Styrelsearvode, administration mm			40 000
Övriga kostnader (löpande underhåll, IMD, porttelefoni, entrémattor m.m.)			145 475
Summa driftskostnader och löpande underhåll			2 587 731
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁶			275 500
Övrigt			
Fastighetsskatt lokaler och garage ⁷			114 600
Summa Övrigt			114 600
Totala kostnader			10 938 570
Resultat			-3 575 493

Noter

1

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

2 Moms tillkommer på hyreskontrakt för lokaler och på garagehyran för föreningens medlemmar. Momsrestitution samt driftutbetalningar och hyresinbetalningar förutsätter att parkeringsverksamheten samt verksamhet i lokaler drivs som momspliktig verksamhet. För elbilplatser tillkommer rörlig kostnad för förbrukad el.

3 Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.

4 Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

5 Utryckning.

6 Bostadsrättsföreningen sätter av 50 kr per kvm/BOA till den yttre fonden.

7 Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 3 460 000 kr för lokaldelen och 8 000 000 kr för garaget.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtese-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Tv/ bredband	Årsavgift varm- vatten	Årsavgift el	Total årsavgift
Lottens gata 13 (Trapphus 1)	1-0901	74,5	2 RKUF	4 544 500	1 450 500	5 995 000	1 170 517	1,3086%	68 885	5 740	2 748	3 723	5 758	81 115
	1-0902	64	2 RKUF	3 904 000	1 091 000	4 995 000	1 041 175	1,1640%	61 273	5 106	2 748	3 199	4 947	72 166
	1-1001	44,5	2 RKUF	2 714 500	1 180 500	3 895 000	735 352	0,8221%	43 276	3 606	2 748	2 224	3 439	51 687
	1-1002	80,5	3 RKBUF	4 910 500	2 584 500	7 495 000	1 240 554	1,3869%	73 007	6 084	2 748	4 023	6 222	86 000
	1-1003	97,5	4 RKBUF	5 947 500	1 902 500	7 850 000	1 528 130	1,7084%	89 931	7 494	2 748	4 873	7 536	105 087
	1-1004	35	1 RKUF	2 135 000	1 315 000	3 450 000	628 193	0,7023%	36 969	3 081	2 748	1 749	2 705	44 172
	1-1005	84,5	3,5 RKU	5 154 500	1 340 500	6 495 000	1 312 471	1,4673%	77 239	6 437	2 748	4 223	6 531	90 741
	1-1101	44	2 RKBF	2 684 000	661 000	3 345 000	756 909	0,8462%	44 544	3 712	2 748	2 199	3 401	52 892
	1-1102	44,5	2 RKBF	2 714 500	630 500	3 345 000	763 707	0,8538%	44 944	3 745	2 748	2 224	3 439	53 356
	1-1103	80	3 RKBF	4 880 000	415 000	5 295 000	1 233 756	1,3793%	72 607	6 051	2 748	3 998	6 183	85 536
	1-1104	97,5	4 RKBF	5 947 500	1 297 500	7 245 000	1 509 256	1,6873%	88 820	7 402	2 748	4 873	7 536	103 977
	1-1105	35	1 RKF	2 135 000	465 000	2 600 000	609 320	0,6812%	35 859	2 988	2 748	1 749	2 705	43 061
	1-1106	79	3,5 RKBF	4 819 000	1 276 000	6 095 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	1-1107	53	2 RKBF	3 233 000	2 142 000	5 375 000	876 143	0,9795%	51 561	4 297	2 748	2 649	4 096	61 054
	1-1201	44	2 RKBF	2 684 000	966 000	3 650 000	756 909	0,8462%	44 544	3 712	2 748	2 199	3 401	52 892
	1-1202	44,5	2 RKBF	2 714 500	780 500	3 495 000	763 707	0,8538%	44 944	3 745	2 748	2 224	3 439	53 356
	1-1203	80	3 RKBF	4 880 000	515 000	5 395 000	1 233 756	1,3793%	72 607	6 051	2 748	3 998	6 183	85 536
	1-1204	97,5	4 RKBF	5 947 500	1 397 500	7 345 000	1 537 611	1,7190%	90 488	7 541	2 748	4 873	7 536	105 645
	1-1205	35	1 RKBF	2 135 000	710 000	2 845 000	637 675	0,7129%	37 527	3 127	2 748	1 749	2 705	44 730
	1-1206	79	3,5 RKBF	4 819 000	3 276 000	8 095 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	1-1207	53	2 RKBF	3 233 000	467 000	3 700 000	876 143	0,9795%	51 561	4 297	2 748	2 649	4 096	61 054
	1-1301	44	2 RKBF	2 684 000	1 011 000	3 695 000	756 909	0,8462%	44 544	3 712	2 748	2 199	3 401	52 892
	1-1302	44,5	2 RKBF	2 714 500	1 535 500	4 250 000	763 707	0,8538%	44 944	3 745	2 748	2 224	3 439	53 356
	1-1303	80	3 RKBF	4 880 000	615 000	5 495 000	1 233 756	1,3793%	72 607	6 051	2 748	3 998	6 183	85 536
	1-1304	97,5	4 RKBF	5 947 500	1 497 500	7 445 000	1 537 611	1,7190%	90 488	7 541	2 748	4 873	7 536	105 645
	1-1305	35	1 RKBF	2 135 000	765 000	2 900 000	637 675	0,7129%	37 527	3 127	2 748	1 749	2 705	44 730
	1-1306	79	3,5 RKBF	4 819 000	3 176 000	7 995 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	1-1307	53	2 RKBF	3 233 000	512 000	3 745 000	876 143	0,9795%	51 561	4 297	2 748	2 649	4 096	61 054
	1-1401	44	2 RKBF	2 684 000	1 211 000	3 895 000	756 909	0,8462%	44 544	3 712	2 748	2 199	3 401	52 892
	1-1402	44,5	2 RKBF	2 714 500	980 500	3 695 000	763 707	0,8538%	44 944	3 745	2 748	2 224	3 439	53 356
	1-1403	80	3 RKBF	4 880 000	715 000	5 595 000	1 233 756	1,3793%	72 607	6 051	2 748	3 998	6 183	85 536
	1-1404	97,5	4 RKBF	5 947 500	1 697 500	7 645 000	1 537 611	1,7190%	90 488	7 541	2 748	4 873	7 536	105 645
	1-1405	35	1 RKBF	2 135 000	960 000	3 095 000	637 675	0,7129%	37 527	3 127	2 748	1 749	2 705	44 730
	1-1406	79	3,5 RKBF	4 819 000	1 476 000	6 295 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	1-1407	53	2 RKBF	3 233 000	567 000	3 800 000	876 143	0,9795%	51 561	4 297	2 748	2 649	4 096	61 054
	1-1501	40	2 RKF	2 440 000	2 210 000	4 650 000	703 956	0,7870%	41 428	3 452	2 748	1 999	3 092	49 267
	1-1502	40,5	2 RKF	2 470 500	2 179 500	4 650 000	710 754	0,7946%	41 828	3 486	2 748	2 024	3 130	49 730
	1-1503	75	3 RKBF	4 575 000	1 320 000	5 895 000	1 195 920	1,3370%	70 380	5 865	2 748	3 748	5 797	82 673
	1-1504	92	4 RKBF	5 612 000	4 288 000	9 900 000	1 464 622	1,6374%	86 193	7 183	2 748	4 598	7 111	100 650
	1-1505	31	1 RKBF	1 891 000	1 359 000	3 250 000	584 722	0,6537%	34 411	2 868	2 748	1 549	2 396	41 104
	1-1506	119	5 RKBF	7 259 000	5 241 000	12 500 000	1 822 235	2,0372%	107 239	8 937	2 748	5 947	9 198	125 132



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Tv/ bredband	Årsavgift varm- vatten	Årsavgift el	Total årsavgift	
Barnängsgatan 13 (Trapphus 2)	2-0901	64	2	RKUF	3 904 000	1 846 000	5 750 000	1 041 175	1,1640%	61 273	5 106	2 748	3 199	4 947	72 166
	2-0902	35	1	RKUF	2 135 000	860 000	2 995 000	628 193	0,7023%	36 969	3 081	2 748	1 749	2 705	44 172
	2-0903	46,5	2	RKUF	2 836 500	1 158 500	3 995 000	800 470	0,8949%	47 108	3 926	2 748	2 324	3 594	55 774
	2-1001	35	1	RKUF	2 135 000	1 315 000	3 450 000	628 193	0,7023%	36 969	3 081	2 748	1 749	2 705	44 172
	2-1002	97,5	4	RKBUF	5 947 500	1 902 500	7 850 000	1 528 130	1,7084%	89 931	7 494	2 748	4 873	7 536	105 087
	2-1003	77,5	3	RKBF	4 727 500	767 500	5 495 000	1 200 839	1,3425%	70 669	5 889	2 748	3 873	5 990	83 281
	2-1004	43,5	2	RKF	2 653 500	821 500	3 475 000	722 114	0,8073%	42 496	3 541	2 748	2 174	3 362	50 781
	2-1005	43,5	2	RKF	2 653 500	696 500	3 350 000	722 114	0,8073%	42 496	3 541	2 748	2 174	3 362	50 781
	2-1101	52	2	RKF	3 172 000	578 000	3 750 000	834 460	0,9329%	49 108	4 092	2 748	2 599	4 019	58 474
	2-1102	35	1	RKF	2 135 000	860 000	2 995 000	609 320	0,6812%	35 859	2 988	2 748	1 749	2 705	43 061
	2-1103	97,5	4	RKBF	5 947 500	1 947 500	7 895 000	1 509 256	1,6873%	88 820	7 402	2 748	4 873	7 536	103 977
	2-1104	77,5	3	RKBF	4 727 500	967 500	5 695 000	1 200 839	1,3425%	70 669	5 889	2 748	3 873	5 990	83 281
	2-1105	43,5	2	RKF	2 653 500	1 371 500	4 025 000	722 114	0,8073%	42 496	3 541	2 748	2 174	3 362	50 781
	2-1106	43,5	2	RKF	2 653 500	741 500	3 395 000	722 114	0,8073%	42 496	3 541	2 748	2 174	3 362	50 781
	2-1201	52	2	RKBF	3 172 000	823 000	3 995 000	862 905	0,9647%	50 782	4 232	2 748	2 599	4 019	60 148
	2-1202	79	3,5	RKBF	4 819 000	3 056 000	7 875 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	2-1203	35	1	RKBF	2 135 000	1 015 000	3 150 000	637 675	0,7129%	37 527	3 127	2 748	1 749	2 705	44 730
	2-1204	97,5	4	RKBF	5 947 500	3 527 500	9 475 000	1 537 611	1,7190%	90 488	7 541	2 748	4 873	7 536	105 645
	2-1205	77,5	3	RKBF	4 727 500	1 267 500	5 995 000	1 229 194	1,3742%	72 338	6 028	2 748	3 873	5 990	84 950
	2-1206	43,5	2	RKBF	2 653 500	1 041 500	3 695 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1207	43,5	2	RKBF	2 653 500	896 500	3 550 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1301	52	2	RKBF	3 172 000	878 000	4 050 000	862 905	0,9647%	50 782	4 232	2 748	2 599	4 019	60 148
	2-1302	79	3,5	RKBF	4 819 000	1 976 000	6 795 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	2-1303	35	1	RKBF	2 135 000	1 060 000	3 195 000	637 675	0,7129%	37 527	3 127	2 748	1 749	2 705	44 730
	2-1304	97,5	4	RKBF	5 947 500	2 302 500	8 250 000	1 537 611	1,7190%	90 488	7 541	2 748	4 873	7 536	105 645
	2-1305	77,5	3	RKBF	4 727 500	1 367 500	6 095 000	1 229 194	1,3742%	72 338	6 028	2 748	3 873	5 990	84 950
	2-1306	43,5	2	RKBF	2 653 500	1 721 500	4 375 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1307	43,5	2	RKBF	2 653 500	941 500	3 595 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1401	52	2	RKBF	3 172 000	1 078 000	4 250 000	862 905	0,9647%	50 782	4 232	2 748	2 599	4 019	60 148
	2-1402	79	3,5	RKBF	4 819 000	2 076 000	6 895 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	2-1403	35	1	RKBF	2 135 000	1 115 000	3 250 000	637 675	0,7129%	37 527	3 127	2 748	1 749	2 705	44 730



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtese-avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Tv/ bredband	Årsavgift varm- vatten	Årsavgift el	Total årsavgift	
Barnängsgatan 13 (Trapphus 2)	2-1404	97,5	4	RKBF	5 947 500	2 502 500	8 450 000	1 537 611	1,7190%	90 488	7 541	2 748	4 873	7 536	105 645
	2-1405	77,5	3	RKBF	4 727 500	1 567 500	6 295 000	1 229 194	1,3742%	72 338	6 028	2 748	3 873	5 990	84 950
	2-1406	43,5	2	RKBF	2 653 500	1 941 500	4 595 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1407	43,5	2	RKBF	2 653 500	1 141 500	3 795 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1501	52	2	RKBF	3 172 000	1 323 000	4 495 000	862 905	0,9647%	50 782	4 232	2 748	2 599	4 019	60 148
	2-1502	79	3,5	RKBF	4 819 000	2 231 000	7 050 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	2-1503	31	1	RKBF	1 891 000	1 459 000	3 350 000	584 722	0,6537%	34 411	2 868	2 748	1 549	2 396	41 104
	2-1504	92	4	RKBF	5 612 000	3 283 000	8 895 000	1 464 622	1,6374%	86 193	7 183	2 748	4 598	7 111	100 650
	2-1505	77,5	3	RKBF	4 727 500	2 747 500	7 475 000	1 229 194	1,3742%	72 338	6 028	2 748	3 873	5 990	84 950
	2-1506	43,5	2	RKBF	2 653 500	1 921 500	4 575 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1507	43,5	2	RKBF	2 653 500	1 396 500	4 050 000	750 469	0,8390%	44 165	3 680	2 748	2 174	3 362	52 449
	2-1601	52	2	RKBF	3 172 000	2 453 000	5 625 000	862 905	0,9647%	50 782	4 232	2 748	2 599	4 019	60 148
	2-1602	79	3,5	RKBF	4 819 000	2 276 000	7 095 000	1 248 873	1,3962%	73 496	6 125	2 748	3 948	6 106	86 299
	2-1603	112,5	4,5	RKBF	6 862 500	6 932 500	13 795 000	1 707 920	1,9094%	100 511	8 376	2 748	5 623	8 695	117 577
	2-1604	40	2	RKF	2 440 000	1 810 000	4 250 000	675 511	0,7552%	39 754	3 313	2 748	1 999	3 092	47 593
	2-1701	122,5	4,5	RKBF	7 472 500	5 477 500	12 950 000	1 840 035	2,0571%	108 286	9 024	2 748	6 122	9 468	126 625
Totalt		5510			336 110 000	141 620 000	477 730 000	89 448 000	100%	5 264 019	438 668	241 824	275 384	425 875	6 207 102

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till största delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Tv/bredband.

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av garageplats.

G. Nyckeltal i genomsnitt

Anskaffningskostnad per kvm	104 029
Insats och upplåtelseavgifter per kvm	86 702
Belåning per kvm, år 1	16 234
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	16%
Driftskostnader per kvm år 1	470
Årsavgift per kvm år 1	1 127
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	4,30%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm, år 1	796
Fond och amortering År 1-16	147

Samtliga nyckeltal ovan är beräknade per BOA.

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kk)								
INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter ¹		6 207	6 331	6 458	6 587	6 719	6 853	7 566
Hysesintäkter (lokal och garage)		1 156	1 179	1 203	1 227	1 251	1 276	1 409
Summa Intäkter		7363	7510	7661	7814	7970	8129	8976
KOSTNADER								
Kapitalkostnader								
Räntor ²		3 849	3 826	3 803	3 780	3 757	3 994	4 123
Avskrivningar		4 111	4 111	4 111	4 111	4 111	4 111	4 111
Driftskostnader inkl								
Löpande kostnader ³		2 588	2 639	2 692	2 746	2 801	2 857	3 154
Fonderingar								
Avsättning till yttre underhåll ³		276	281	287	292	298	304	336
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	183
Fastighetsskatt lokaler och garage		115	117	119	122	127	129	140
SUMMA KOSTNADER		10 939	10 975	11 013	11 052	11 094	11 396	12 294
ÅRETS RESULTAT		-3 575	-3 465	-3 352	-3 238	-3 124	-3 266	-2 889
ACK RESULTAT		-3 575	-7 040	-10 392	-13 630	-16 754	-20 021	-34 730
AMORTERING		537	537	537	537	537	537	537
ÅRETS KASSAFLÖDE INKL. FOND		275	391	509	629	749	613	1 022
ACK KASSALIKVIDITET INKL. FOND		275	666	1 175	1 805	2 554	3 166	7 945
YTTRE FONDEN ACKUMULERAD		276	557	843	1 136	1 434	1 738	3 352

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snitträntan är 4,3% som uppräknas med 0,3 procentenheter år 6 och 0,3 procentenheter år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgifter per m2	1 127	1 149	1 172	1 195	1 219	1 244	1 373	1 516
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 289	1 310	1 332	1 355	1 378	1 401	1 526	1 668
Antagen räntenivå + 2%	1 451	1 472	1 493	1 514	1 536	1 559	1 678	1 819
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 127	1 154	1 183	1 212	1 242	1 272	1 438	1 626
Antagen inflationsnivå + 2%	1 127	1 159	1 193	1 229	1 265	1 302	1 509	1 753

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå	2,00%	
Antagen räntenivå	4,30%	är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.
	4,60%	är den beräknade räntan År 6-10
	4,90%	är den beräknade räntan År 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgift

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	3 849 246
Driftskostnader	2 587 731
Avsättning till yttre fond	275 500
Fastighetsskatt	114 600
Amortering	536 000
Summa	7 363 077

Övriga inbetalningar

Årsavgift Telia triple play	-241 824
Årsavgift varmvatten	-275 384
Årsavgift hushållsel	-425 875
Hysesintäkt lokal	-221 375
Hyrseintäkt fastighetsskatt	-34 600
Intäkt garage	-540 000
Intäkt elbilsplatser	-360 000
Summa	-2 099 058

Utbetalningar och avsättningar	7 363 077
Övriga inbetalningar	-2 099 058
Årsavgifter	5 264 019



K.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem som upplåter bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal och baseras på föreningens årliga utbetalningar, primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Tv/bredband. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.

- 2 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Spinneriet på Södermalm

Enligt digital sign

Maria Wideroth
Björn Isaksson
Fredrik Wilson

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Spinneriet på Södermalm, orgnr: 769638-3830, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i mars 2023, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Spinneriet på Södermalm

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2022-04-30
Föreningens Stadgar registrerade 2020-02-06
Bankoffert 2023-03-08
Fastighetsfakta 2023-03-17
Bygglov 2021-04-15 och 2022-12-12
Andelsöverlåtelseavtal 2021-05-04
Transportköpebrev 2021-05-04
Totalentreprenadkontrakt 2021-04-05
Redovisning av anskaffningskostnad
Förbindelse till BRF ang. garantier 2022-06-23
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-18
Energiberäkning 2023-03-09
Beräkning Taxvärde
Situationsplan, fasader, sektion, planer.

Verifikat

Transaktion 09222115557489407098

Dokument

Ekonomisk plan Brf Spinneriet på Södermalm
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-03-22 08:00:27 CET (+0100) av Fredrik
Brännström (FB)
Färdigställt 2023-03-23 09:51:16 CET (+0100)

Signerande parter

Fredrik Brännström (FB)
Nordre Sverige AB
Org. nr 556550-7307
fredrik.brannstrom@nordre.com
+46725079162



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK WILSON"
Signerade 2023-03-22 08:01:55 CET (+0100)

Björn Isaksson (BI)
bjorn.isaksson@restate.se
+46735005060



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Isaksson"
Signerade 2023-03-23 08:18:32 CET (+0100)

Maria Wideroth (MW)
maria.wideroth@landahl.se
+46708255335



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2023-03-22 16:24:32 CET (+0100)

Björn Olofsson (BO)
bjorn@vattentornshuset.se
+46708850101



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Erik Olofsson"
Signerade 2023-03-23 09:11:37 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)
janolofsjoholm1@gmail.com
+46709548108



Verifikat

Transaktion 09222115557489407098



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signerade 2023-03-23 09:51:16 CET (+0100)*

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>

