

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BERGMANS BAGERI**  
**Org. nr. 769632-7035**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde 2013
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Byggnadsbeskrivning och fastighetsfakta för Fatbursbrunnen 17

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri, organisationsnummer 769632-7035, som registrerades 2016-08-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader enligt grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Fatbursbrunnen 17 för upplåtelse med bostadsrätt. Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Vid tillfället för föreningens förvärv innehåller fastigheten ej några bostadshyresgäster.

Avtal om Föreningens förvärv av fastigheten, enligt nedan beskrivning, genomförs under fjärde kvartalet 2016. Förhandsavtal beräknas att tecknas under fjärde kvartalet 2016. Upplåtelseavtal av bostadsrätter beräknas att tecknas under tredje kvartalet 2017, dock tidigast då planen registrerats av Bolagsverket. Inflyttning av lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2017 dock tidigast då Föreningen har tillträtt fastigheten. Uppgifter om lägenhetsareor har erhållits från säljaren. Mindre avvikelser påverkar inte andelstal eller insatser.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Linjär avskrivning har upptagits i den ekonomiska planen.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten med ett överenskommet marknadsvärde om 441 246 167 kronor. Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv av andelarna i ett aktiebolag. Köpeskillingen för andelarna kommer motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde på fastigheten och bokfört värde på fastigheten på tillträdesdagen.

Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget som bekostas av säljaren. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst.

Säljaren och bostadsrättsföreningen kan komma att avtala om att tilläggsköpeskillning ska utgå om föreningen kan ta ut upplåtelseavgift utöver den i planen angivna när föreningen upplåter bostadsrätt. Eventuell tilläggsköpeskillning kommer dock aldrig att överstiga den upplåtelseavgift som föreningen erhåller. I händelse av att tilläggsköpeskillning utgår kommer säljaren att svara för eventuellt tillkommande kostnader. Säljaren står för samtliga kostnader för ombildningen av fastigheten och förvärvskostnader dock ej lagfartskostnader och pantbrevskostnader.

Föreningens förvärv av fastighet och byggnader sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 Regeringsrättens dom i mål 1111-05.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Fatbursbrunnen 17
Adress	Högbergsgatan 62, 118 54 Stockholm
Kommun	Stockholm
Församling	Maria Magdalena
Dispositionssätt	Äganderätt
Bostäder	42 st lägenheter om totalt ca 3 464 kvm BOA
Lokaler	1 st lokal om totalt ca 270 kvm LOA
Rättigheter	Se bifogad fastighetsfakta
Planer	Se bifogad fastighetsfakta

En beskrivning av byggnaderna, gemensamma ytor, installationer, interiören i lägenheterna m.m. framgår av bilagd byggnadsbeskrivning.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

## 3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen skall fullvärdesförsäkra fastigheten från och med tillträdesdagen.

#### 4. Taxeringsvärde 2013

Bedömt framtida taxvärde

		<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	114 000 000	72 000 000	42 000 000
Lokaler	5 763 000	3 876 000	1 887 000
<b>Summa</b>	<b>119 763 000</b>	<b>75 876 000</b>	<b>43 887 000</b>

#### 5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad (aktiekap + fastighet)	441 246 167
Lagfart	2 685 000
Pantbrevskostnader	0
Föreningsbildn.	0
Kassa	308 439
<b>Summa</b>	<b>444 239 606</b>

#### 6a. Finansieringsplan

Insats samt upplåtelseavgift, se p. 9	384 571 906
Lån	59 667 700
<b>Summa</b>	<b>444 239 606</b>

#### 6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
Nytt lån	19 889 233	1,95%	387 840	0	3-mån
Nytt lån	19 889 233	1,90%	377 895	0	2-år
Nytt lån	19 889 233	2,20%	437 563	0	4-år
<b>Summa</b>	<b>59 667 700</b>	<b>2,02%</b>	<b>1 203 299</b>		

## 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 850 636
Hyror lokaler	741 000
<b>Summa</b>	<b>2 591 636</b>

Avg/kvm  
537

## 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	
Räntor	1 203 299
Avskrivning	179 000
<i>Skatter/Avgifter</i>	
Fastighetsskatt/avgift	109 836
<i>Avsättning till fond enl uh-plan</i>	0
<i>Amortering</i>	89 502
<i>Drift och underhåll</i>	
Fjärrvärme	400 000
El	100 000
Vatten	65 000
Fastighetsskötsel	55 000
Städ	55 000
Hissar	15 000
Sophämtning	60 000
Löpande underhåll	50 000
Försäkring	50 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Styrelsearvode, revison	50 000
Övriga kostnader	45 000
<b>Summa</b>	<b>2 591 636</b>

**Driftskostnader kr per kvm/år** **293**

Avsättning till fond är enligt styrelsens underhållsplan. Då byggnaden är totalombyggd beräknas inte fastigheten inte behöver renoveras under de kommande 11 åren. Någon avsättning till fond har således inte gjorts. Avskrivning är upptagen och påverkar bokföringsmässigt resultat men inte föreningens likviditet. Föreningen kan således välja att öka avsättning till fond eller amortering motsvarande avskrivningen. Om så görs med hela avskrivningsposten kommer föreningen göra ett minusresultat men föreningens likviditet kommer vara i balans då de faktiska kostnaderna är lika stora som dess intäkter, se p. 10 ekonomisk prognos. Avskrivningen beräknas på 100 år med bedömt bokfört värde om 179 000 000 kr.

## 9. Lägenhetsförteckning

<i>Lgh</i>	<i>Adress</i>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
		<i>Vån</i>	<i>Boa</i>	<i>Utf</i>	<i>Insats</i>	<i>Upplåtelsavg</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Årsavg/mån</i>	<i>Hyra</i>
1001	Gatuhus	1	34,0	1 rok	2 395 994	598 998	0,0110	1 702	
1002	Gatuhus	1	70,0	1 rok	5 196 016	1 299 004	0,0207	3 185	
1003	Gatuhus	1	115,0	4 rok	9 196 044	2 299 011	0,0339	5 232	
1004	Gårdshus	1	99,0	3,5 rok	7 800 012	1 950 003	0,0292	4 504	
1005	Gårdshus	1	82,0	2,5 rok	5 596 008	1 399 002	0,0242	3 731	
2001	Gatuhus	2	107,0	4 rok	9 200 031	2 300 008	0,0316	4 868	
2002	Gatuhus	2	90,0	4 rok	7 400 016	1 850 004	0,0266	4 095	
2003	Gatuhus	2	33,0	1 rok	2 719 992	679 998	0,0107	1 652	
2004	Gatuhus	2	33,0	1 rok	2 919 998	730 000	0,0107	1 652	
2005	Gatuhus	2	56,0	1,5 rok	4 396 000	1 099 000	0,0165	2 548	
2006	Gårdshus	2	98,0	4 rok	7 996 016	1 999 004	0,0289	4 459	
2007	Gårdshus	2	73,0	4 rok	6 396 026	1 599 007	0,0215	3 321	
2008	Gårdshus	2	154,0	5,5 rok	11 595 954	2 898 988	0,0409	6 306	
2009	Gårdshus	2	76,0	2,5 rok	5 995 974	1 498 994	0,0224	3 458	
2010	Gårdshus	2	65,0	2,5 rok	5 356 000	1 339 000	0,0192	2 957	
3001	Gatuhus	3	147,0	5,5 rok	11 676 034	2 919 008	0,0390	6 019	
3002	Gatuhus	3	40,0	2 rok	3 300 000	825 000	0,0130	2 002	
3003	Gatuhus	3	40,0	2 rok	3 400 000	850 000	0,0130	2 002	
3004	Gatuhus	3	117,0	5 rok	9 595 966	2 398 991	0,0345	5 323	
3005	Gatuhus	3	47,0	2 rok	4 199 995	1 049 999	0,0139	2 138	
3006	Gatuhus	3	54,0	2 rok	4 475 995	1 118 999	0,0159	2 457	
3007	Gatuhus	3	70,0	2 rok	5 596 024	1 399 006	0,0207	3 185	
4001	Gårdshus	4	58,0	2 rok	5 196 011	1 299 003	0,0171	2 639	
4002	Gårdshus	4	101,0	4 rok	8 795 969	2 198 992	0,0298	4 595	
4003	Gårdshus	4	51,0	2 rok	4 395 996	1 098 999	0,0150	2 320	
4004	Gårdshus	4	58,0	2 rok	4 795 997	1 198 999	0,0171	2 639	
5001	Gatuhus	5	109,0	4 rok	9 515 962	2 378 990	0,0322	4 959	
5002	Gatuhus	5	91,0	4 rok	8 396 024	2 099 006	0,0268	4 140	
5003	Gatuhus	5	40,0	1 rok	3 676 000	919 000	0,0130	2 002	
5004	Gatuhus	5	71,0	2 rok	5 835 973	1 458 993	0,0209	3 230	
5005	Gatuhus	5	58,0	2 rok	5 435 992	1 358 998	0,0171	2 639	
5006	Gårdshus	5	101,0	4 rok	9 595 970	2 398 992	0,0298	4 595	
5007	Gårdshus	5	51,0	2 rok	4 635 982	1 158 995	0,0150	2 320	
5008	Gårdshus	5	58,0	2 rok	5 035 978	1 258 994	0,0171	2 639	
6001	Gatuhus	6	105,0	4 rok	9 195 984	2 298 996	0,0310	4 777	
6002	Gatuhus	6	89,0	4 rok	7 995 974	1 998 993	0,0263	4 049	
6003	Gatuhus	6	39,0	1 rok	3 836 009	959 002	0,0127	1 952	
6004	Gatuhus	6	60,0	2 rok	5 595 984	1 398 996	0,0177	2 730	
6005	Gårdshus	6	232,0	4,5 rok	24 128 000	6 032 000	0,0609	9 394	
6006	Gårdshus	6	81,0	2,5 rok	9 196 027	2 299 007	0,0239	3 685	
7001	Gatuhus	7	296,0	5 rok	35 993 600	8 998 400	0,0786	12 120	
1000	Gatuhus	1	270,0						61 750
Summa	BOA		3449,0		307 657 525	76 914 381	1,0000	154 220	61 750
	LOA		270,0						
	Totalt		3 719,0						

Viktad yta är grund för insats och andelstal.

Bygger på en anslutningsgrad om 100 % av lägenheterna.

## 10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2017

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	1 850 636	1 856 557	1 862 596	1 870 526	1 878 614	1 886 864	1 920 883
Hyror lokaler	741 000	755 820	770 936	786 355	802 082	818 124	903 275
<b>Summa</b>	<b>2 591 636</b>	<b>2 612 377</b>	<b>2 633 533</b>	<b>2 656 881</b>	<b>2 680 696</b>	<b>2 704 987</b>	<b>2 824 158</b>

### *Årliga kostnader*

#### *Kapitalkostnader*

Räntor	1 203 299	1 199 853	1 196 338	1 194 522	1 192 670	1 190 781	1 170 983
Avskrivning	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000	179 000

#### *Skatter/Avgifter*

Fastighetsskatt/avgift	109 836	112 033	114 273	116 559	118 890	121 268	133 889
------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

#### *Avsättning till fond enl. uh-plan*

0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

#### *Amortering*

89 502	91 292	93 117	94 980	96 879	98 817	109 102
--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

#### *Drift och underhåll*

Fjärrvärme	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
El	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Vatten	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Fastighetsskötsel	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Städ	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Hissar	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Sophämtning	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Försäkring	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Ekonomisk förvaltning	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	79 235
Styrelsearvode, revision	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Övriga kostnader	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855

<b>Summa</b>	<b>2 591 636</b>	<b>2 612 377</b>	<b>2 633 533</b>	<b>2 656 881</b>	<b>2 680 696</b>	<b>2 704 987</b>	<b>2 824 158</b>
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Används avskrivningspost för amortering kan amorteringstakt öka med 300 % utan att årsavgift behöver öka.

Föreningen kommer då gå med bokföringsteknisk förlust om 179 000 kr/år men det påverkar ej föreningens likviditet.

Akkumulerat redovisningsmässigt underskott blir då:

179 000	358 000	537 000	716 000	895 000	1 074 000	1 969 000
---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

## 11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2017

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå ( 2%) och:							
Dagens räntenivå ( 2 %)	1 850 636	1 768 846	1 776 711	1 786 502	1 796 490	1 806 677	1 850 981
Dagens räntenivå +1 %	2 447 313	2 363 732	2 369 772	2 378 632	2 387 670	2 396 888	2 430 908
Dagens räntenivå +2 %	3 043 990	2 958 619	2 962 833	2 970 762	2 978 850	2 987 100	3 010 834
Dagens räntenivå -1%	1 253 959	1 173 959	1 183 650	1 194 372	1 205 310	1 216 466	1 271 055
Dagens räntenivå -2 %	657 282	579 072	590 588	602 242	614 129	626 254	691 129
Dagens räntenivå ( 2 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	1 850 636	1 774 535	1 782 514	1 792 422	1 802 528	1 812 836	1 857 781
Dagens inflationsnivå +2 %	1 850 636	1 780 225	1 788 318	1 798 342	1 808 566	1 818 995	1 864 581
Dagens inflationsnivå -1 %	1 850 636	1 763 156	1 770 907	1 780 583	1 790 452	1 800 518	1 844 181



## 12. Underhållsbehov

Byggnaden på fastigheten är totalt ombyggd att motsvara nybyggnationsstandard. Entreprenör har lämnat sedvanliga garantier samt ansvar enligt ABT 06. Underhållsbehovet inom de närmaste 11 åren bedöms således endast att vara löpande underhåll.


### 13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

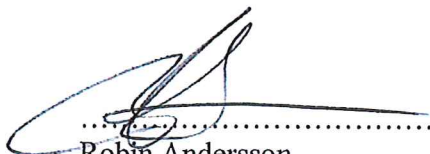
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2016-09-29

Bostadsrättsföreningen Bergmans Bageri

  
.....  
Olof Girhammar

  
.....  
Alexandra Santacruz

  
.....  
Robin Andersson

.....

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

---

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bergmans bageri, org.nr 769632-7035, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm den 7/10-2016



**Rikard Johansson**  
Reg. Fastighetsmäklare  
Ombildningskonsulten Stockholm KB



**Hannes Persson**  
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap  
Ombildningskonsulten Stockholm KB

*Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

**Bilagor, se sida 2**

## Utöver planen har tagits del av följande handlingar

- a) Byggnads/rumsbeskrivning (bilaga till ekonomiska planen)
- b) Registreringsbevis för Brf Bergmans bageri, 2016-08-05
- c) Stadgar för Brf Bergmans Bageri
- d) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Fatbursbrunnen 17, 2016-08-24
- e) Bedömning av taxeringsvärde, Densia, 2016-03-24
- f) Bygglov (Dnr 2015-05596), ritningsunderlag, tomtkarta, planbeskrivning
- g) Offert ekonomisk administration, Deloitte, 2016-09
- h) Offert fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar, 2016-09-30
- i) Ränteeffert Danske Bank, 2016-09-23
- j) Aktieöverlåtelseavtal inkl hyresgaranti lokalintäkter mm, 2016-09-29
- k) Entreprenadavtal enligt ABT 06 (som bilaga till AÖA) med diverse underlag för byggnationen
- l) Garanti om slutlig kostnad, 2016-10-06