

# Registrerad av Bolagsverket 2017-09-15

2017091406396

## EKONOMISK PLAN

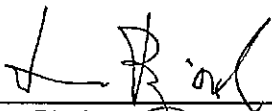
för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CIGARRFABRIKEN

### UNDERSKRIFTER

Stockholm den 5 september 2017

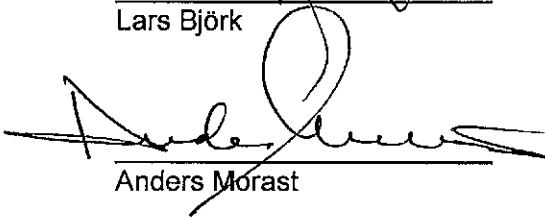
Styrelsen i Brf Cigarrfabriken



Lars Björk



Bo Leijon



Anders Morast

## INDEX

|    |   |    |
|----|---|----|
| -  | UNDERSKRIFTER .....                             | 1  |
| -  | INDEX OCH BILAGOR .....                         | 2  |
| 1. | ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....                  | 3  |
| 2. | BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....                | 3  |
| 3. | KOSTNADER OCH FINANSIERING .....                | 6  |
| 4. | FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER ..... | 6  |
| 5. | LÄGENHETSFÖRTECKNING .....                      | 9  |
| 6. | BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER .....          | 11 |

## BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Intyg

B  
Qm

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken, org.nr. 769621-7947, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket ursprungligen den 19 juli 2010 medan nuvarande firma registrerades den 4 september 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i Föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvärvade samtliga aktier i Fastighets AB Ibryt 2, org.nr. 559019-2026, ("Bolaget") av Oscar main One AB, org.nr. 556887-9372. Bolaget ägde fastigheten Stockholm Isbrytaren 53 ("Fastigheten"). Föreningen har därefter förvärvat Fastigheten av Bolaget och är således ägare av Fastigheten. Bolaget kommer att likvideras.

Ombyggnation på Fastigheten genomförs genom totalentreprenad, direkt i Föreningens regi, och beräknas vara helt färdigställt under tredje – fjärde kvartalet 2018. På Fastigheten finns en (1) byggnad som konverteras från industri/kontor till flerbostadshus. Denna byggnad kommer i färdigställt skick att innehålla 50 bostadsrättslägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under september 2017, med beräknat tillträde under mars 2018. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser de slutliga kostnaderna för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För den ekonomiska planens efterlevnad har Oscar Properties Holding AB, org.nr. 556870-4521, i ett fristående dokument ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stockholm Isbrytaren 53 <sup>1</sup> |
| Adresser:             | Igeldammsgatan 22D-E                 |
| Kommun:               | Stockholm                            |
| Bostadsarea (BOA):    | ca 4 133 kvm                         |
| Markareal:            | 1 396 kvm                            |
| Ägarstatus:           | Äganderätt                           |

<sup>1</sup> Se fastighetsregisterutdraget för vidare information, Bilaga 1.

## 2.2. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde uppgår preliminärt till ca 167 000 000 kronor, varav ca 72 000 000 kronor avser mark och ca 95 000 000 kronor avser byggnad.

## 2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen på Kungsholmen i Stockholm och omfattar en (1) byggnad. Byggnaden kommer att bestå av sju (7) våningar och innehålla två (2) trapphus. I byggnaden kommer även en förskola att vara belägen. Denna del av byggnaden är dock 3D-avstyckad och utgör således en del av grannfastigheten. Detsamma gäller förskolans varumottagning.

## 2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaden kommer att bestå av totalt 50 bostadslägenheter om 1-5 RoK.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Hall:                             | Vitmålade väggar och tak, parkettgolv av ljuspigmenterad ekplank på trälamell, hatthylla med stång, förvaring.  |
| Vardagsrum:                       | Vitmålade väggar och tak, parkettgolv av ljuspigmenterad ekplank på trälamell, multimediantag.  |
| Sovrum:                           | Vitmålade väggar och tak, parkettgolv av ljuspigmenterad ekplank på trälamell, multimediantag.  |
| Kök:                              | Snickerikök med lackade luckor i bruten vit kulör och beslagning i svartoxiderad brons, bänkskivor i ljus stenkomposit, underlimmad ho i rostfritt stål, varmluftsugn och infälld induktionshäll samt helintegrerad kyl, frys och diskmaskin. |
| Badrum:                           | Golv i ljus granitkeramik, väggar i granitkeramik lika golv, stor infälld spegel, elburen komfortgolvvärme, tvättpelare i förvaringsmöbel, tvättställ, vägghängd WC-stol med dold cistern.  |
| Gäst-WC<br>(i förekommande fall): | Golv i ljus granitkeramik, målade väggar, spegel bakom handfat, vägghängd WC-stol med dold cistern.   |

## 2.5. Teknisk beskrivning

|                 |  |
|-----------------|--|
| Grundläggning:  | Ursprunglig grundläggning med delar av ny grundläggning. Källare under del av byggnad.                                     |
| Stomme:         | Stomme av befintliga och nya pelar- och balksystem i den gamla delen samt nytt pelar- och balksystem i den påbyggda delen. |
| Mellanbjälklag: | Ursprungliga bjälklag av betong som kompletteras med ljudåtgärder.   |

*Handwritten signature*

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fasad:                | Befintliga fasader tvättas, putslagas, kompletteras och omfärgas. Ny fasad av kompositskivor i sten.   |
| Yttertak:             | Sedumtak.  |
| Lgh-skiljande väggar: | Separerad plåtregelstomme, träfiberskiva, isolering och gips. Ljudklass C.   |
| Lättväggar:           | Plåtreglar med träfiberskiva och gips.   |
| Fönster:              | Glaspartier med aluminium samt glasdörrar monteras på påbyggnadsdel samt norrfasad. På befintlig fasad mot gård sätts nytillverkade träfönster likt gamla fönster. |
| Ventilation:          | Frånluftsventilation där tilluft tas in via fönster eller väggventiler. Frånluft via ventil i badrum och kök. Kolfilterfläkt i kök.                                |
| El:                   | Lägenhetscentral med placering i förråd eller klädkammare. Komfortgolvvärme och handdukstork i badrum drivs med hushållsel.  |
| Värme:                | Vattenburen värme.   |

## 2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i byggnaden i form av cykelförråd samt soprum för hushållssopor. Varje lägenhet kommer att ha ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten.

## 2.7. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheten inklusive styrelseansvarsförsäkring.

## 2.8. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1.

2017091406401

### 3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

#### 3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

|  |                    |
|--|--------------------|
| Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. <sup>2</sup> : | 453 000 000 kronor |
| Initiala omkostnader och kassa:                                  | 100 000 kronor     |
| Pantbrevskostnad <sup>3</sup> :                                  | 0 kronor           |

---

**Summa:** **453 100 000 kronor**

#### 3.2. Finansiering

|  |                    |
|--|--------------------|
| Insatser och upplåtelseavgifter <sup>4</sup> : | 395 100 000 kronor |
| Lån:   | 58 000 000 kronor  |

---

**Summa:** **453 100 000 kronor**

### 4. FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

#### 4.1. Intäkter

|  |                  |
|--|------------------|
| Årsavgifter <sup>5</sup> :               | 2 894 964 kronor |
| Hysesintäkter (p-platser) <sup>6</sup> : | 25 000 kronor    |

---

**SUMMA INTÄKTER:** **2 919 964 kronor**

<sup>2</sup> Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse samt kostnader för lagfart och byggnation (inkl. projektering).

<sup>3</sup> Det finns befintliga pantbrev beviljade i Fastigheten uppgående till i vart fall 58 000 000 kronor (motsvarande Föreningens lånebelopp).

<sup>4</sup> Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av punkt 5, lägenhetsförteckning.

<sup>5</sup> Årsavgifterna är fördelade utifrån lägenheternas andelstal, i enlighet med Föreningens stadgar.

<sup>6</sup> Föreningen hyr tio (10) p-platser av Brf Chokladfabriken för 2 000 kronor/plats/år + moms. Denna post är således inte att se som en intäkt då Föreningen har motsvarande kostnad för p-platserna. Se vidare under punkt 4.2.

*Handwritten signature and initials*

2017091406402

#### 4.2. Kostnader för drift och underhåll

| Driftskostnader                           | per år           | per kvm                |
|---|------------------|------------------------|
| Elförbrukning                             | 204 115          | 49                     |
| Vatten/Avlopp                             | 95 059           | 23                     |
| Dagvatten                                 | 4 320            | 1                      |
| Ventilation <sup>7</sup>                  | -                | -                      |
| Uppvärmning                               | 156 254          | 38                     |
| Blockhyra av p-platser på annan fastighet | 25 000           | 6                      |
| Avfall                                    | 58 343           | 14                     |
| Fastighetsförsäkring                      | 49 596           | 12                     |
| Löpande underhåll                         | 61 995           | 15                     |
| Yttre skötsel (inkl. snöröjning)          | 67 406           | 16                     |
| Städning                                  | 180 000          | 44                     |
| Teknisk förvaltning                       | 198 384          | 48                     |
| Ekonomisk förvaltning                     | 49 596           | 12                     |
| TV/Bredband                               | 111 591          | 27                     |
| Revision                                  | 16 532           | 4                      |
| Övrigt                                    | 42 184           | 10                     |
| <b>Totalt</b>                             | <b>1 320 375</b> | <b>319<sup>B</sup></b> |

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

**Summa: 1 320 375 kronor**

#### 4.3. Räntekostnader

| Belopp     | Ränta              | Bundet t.o.m. | Räntekostnad/år |
|------------|--------------------|---------------|-----------------|
| 19 333 334 | 1,9 %              | 3 mån, rörlig | 367 333         |
| 19 333 333 | 2,4 %              | 3 år          | 464 000         |
| 19 333 333 | 2,9 %              | 5 år          | 560 667         |
| 58 000 000 | 2,4 % <sup>9</sup> |               | 1 392 000       |

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 50-årig serieplan och i övrigt på de villkor som överenskomms med långgivaren. Amorteringsbeloppet för det första året kommer att uppgå till ca 40 589 kronor.

Ränta: 1 392 000 kronor

Amortering: 40 589 kronor

**Summa: 1 432 589 kronor**

<sup>7</sup> Kostnad för ventilation ingår i driftskostnadsposten "elförbrukning".

<sup>8</sup> Fördelat på total BOA.

<sup>9</sup> Angiven snittränta är högre än offererad snittränta från banken.

Föreningen ska enligt årsredovisningslagen (1995:1554) göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadens anskaffningsvärde<sup>10</sup>, vilket uppskattas uppgå till ca 2 582 100 kronor, skulle Föreningen redovisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgifterna.

#### 4.4. Statlig skatt och kommunal avgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 1 315 kronor<sup>11</sup> för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften i detta fall skulle då uppgå till ca 65 750 kronor (50 bostadslägenheter \* 1 315 kronor), men eftersom nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är undantagna från fastighetsavgift i 15 år (därefter hel avgift), blir det här ingen avgift de 15 kommande åren.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter: 0 kronor<sup>12</sup>

**Summa: 0 kronor**

#### 4.5. Fondavsättningar

För det fall underhållsplan upprättas ska avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med denna. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, varför avsättning sker årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av Fastighetens taxeringsvärde.

**Summa: 167 000 kronor**

**SUMMA KOSTNADER: 2 919 964 kronor**

<sup>10</sup> Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 57 % av Fastighetens anskaffningsvärde.

<sup>11</sup> Aktuell avgift för inkomståret 2017.

<sup>12</sup> Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår 2018. Avgörande är att konverteringen anses vara så omfattande att nytt värdeår erhålls (vilket är det troliga scenariot).



5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. Andelstalen är beräknade med BOA som grund, varvid viss differentiering har skett. Alla lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt.

2017091406404

| Lgh.nr. | RoK | Våning | BOA | Årsavg. | Månadsavg. | Andelstal  | Insats    | Upplåtelseavg. | Pris      |
|---------|-----|--------|-----|---------|------------|------------|-----------|----------------|-----------|
| 05.1104 | 1,5 | 1      | 40  | 33 972  | 2 831      | 1,17369439 | 2 430 000 | 1 620 000      | 4 050 000 |
| 05.1204 | 1,5 | 2      | 40  | 33 972  | 2 831      | 1,17369439 | 2 550 000 | 1 700 000      | 4 250 000 |
| 05.1304 | 1,5 | 3      | 40  | 33 972  | 2 831      | 1,17369439 | 2 550 000 | 1 700 000      | 4 250 000 |
| 05.1404 | 1,5 | 4      | 40  | 33 972  | 2 831      | 1,17369439 | 2 670 000 | 1 780 000      | 4 450 000 |
| 05.1107 | 2   | 1      | 49  | 39 012  | 3 251      | 1,34777563 | 2 970 000 | 1 980 000      | 4 950 000 |
| 05.1207 | 2   | 2      | 54  | 41 820  | 3 485      | 1,44448743 | 3 120 000 | 2 080 000      | 5 200 000 |
| 05.1307 | 2   | 3      | 55  | 42 372  | 3 531      | 1,46382979 | 3 210 000 | 2 140 000      | 5 350 000 |
| 05.1601 | 2   | 6      | 44  | 36 780  | 3 065      | 1,27040619 | 3 240 000 | 2 160 000      | 5 400 000 |
| 05.1205 | 2   | 2      | 59  | 44 616  | 3 718      | 1,54119923 | 3 330 000 | 2 220 000      | 5 550 000 |
| 05.1407 | 2   | 4      | 57  | 43 500  | 3 625      | 1,50251451 | 3 390 000 | 2 260 000      | 5 650 000 |
| 05.1305 | 2   | 3      | 59  | 44 616  | 3 718      | 1,54119923 | 3 420 000 | 2 280 000      | 5 700 000 |
| 05.1405 | 2   | 4      | 59  | 44 616  | 3 718      | 1,54119923 | 3 510 000 | 2 340 000      | 5 850 000 |
| 05.1101 | 3   | 1      | 75  | 53 580  | 4 465      | 1,85067698 | 3 780 000 | 2 520 000      | 6 300 000 |
| 05.1105 | 2   | 1      | 60  | 45 180  | 3 765      | 1,56054159 | 3 810 000 | 2 540 000      | 6 350 000 |
| 06.1602 | 2   | 6      | 54  | 41 820  | 3 485      | 1,44448743 | 3 840 000 | 2 560 000      | 6 400 000 |
| 05.1201 | 3   | 2      | 75  | 53 580  | 4 465      | 1,85067698 | 3 960 000 | 2 640 000      | 6 600 000 |
| 05.1506 | 3   | 5      | 72  | 51 900  | 4 325      | 1,7926499  | 4 020 000 | 2 680 000      | 6 700 000 |
| 05.1301 | 3   | 3      | 77  | 54 696  | 4 558      | 1,8893617  | 4 140 000 | 2 760 000      | 6 900 000 |
| 05.1501 | 3   | 5      | 79  | 55 812  | 4 651      | 1,92804642 | 4 140 000 | 2 760 000      | 6 900 000 |
| 05.1106 | 3   | 1      | 70  | 50 772  | 4 231      | 1,75396518 | 4 170 000 | 2 780 000      | 6 950 000 |
| 05.1206 | 3   | 2      | 76  | 54 132  | 4 511      | 1,87001934 | 4 170 000 | 2 780 000      | 6 950 000 |
| 05.1401 | 3   | 4      | 78  | 55 260  | 4 605      | 1,90870406 | 4 260 000 | 2 840 000      | 7 100 000 |
| 05.1306 | 3   | 3      | 76  | 54 132  | 4 511      | 1,87001934 | 4 260 000 | 2 840 000      | 7 100 000 |
| 05.1406 | 3   | 4      | 77  | 54 696  | 4 558      | 1,8893617  | 4 410 000 | 2 940 000      | 7 350 000 |
| 05.1102 | 3   | 1      | 99  | 67 020  | 5 585      | 2,31489362 | 4 500 000 | 3 000 000      | 7 500 000 |
| 05.1603 | 3   | 6      | 63  | 46 860  | 3 905      | 1,61856867 | 4 500 000 | 3 000 000      | 7 500 000 |
| 05.1505 | 3   | 5      | 70  | 50 772  | 4 231      | 1,75396518 | 4 590 000 | 3 060 000      | 7 650 000 |
| 05.1202 | 3   | 2      | 99  | 67 020  | 5 585      | 2,31489362 | 4 620 000 | 3 080 000      | 7 700 000 |
| 05.1302 | 3   | 3      | 100 | 67 572  | 5 631      | 2,33423598 | 4 740 000 | 3 160 000      | 7 900 000 |
| 05.1203 | 3   | 2      | 89  | 61 416  | 5 118      | 2,12147002 | 4 800 000 | 3 200 000      | 8 000 000 |
| 05.1303 | 3   | 3      | 89  | 61 416  | 5 118      | 2,12147002 | 4 920 000 | 3 280 000      | 8 200 000 |
| 05.1402 | 3   | 4      | 102 | 68 700  | 5 725      | 2,3729207  | 4 980 000 | 3 320 000      | 8 300 000 |
| 05.1403 | 3   | 4      | 90  | 61 980  | 5 165      | 2,14081238 | 5 040 000 | 3 360 000      | 8 400 000 |
| 05.1504 | 3   | 5      | 77  | 55 260  | 4 605      | 1,90870406 | 5 100 000 | 3 400 000      | 8 500 000 |
| 06.1501 | 3   | 5      | 94  | 64 212  | 5 351      | 2,21818182 | 5 220 000 | 3 480 000      | 8 700 000 |
| 05.1103 | 3   | 1      | 89  | 61 980  | 5 165      | 2,14081238 | 5 400 000 | 3 600 000      | 9 000 000 |
| 05.1502 | 4   | 5      | 107 | 70 932  | 5 911      | 2,45029014 | 5 520 000 | 3 680 000      | 9 200 000 |
| 06.1202 | 4   | 2      | 106 | 70 932  | 5 911      | 2,45029014 | 5 640 000 | 3 760 000      | 9 400 000 |
| 06.1302 | 4   | 3      | 107 | 71 496  | 5 958      | 2,4696325  | 5 850 000 | 3 900 000      | 9 750 000 |

*Am*  
*BB*  
*B*

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CIGARRFABRIKEN

2017091406405

| Lgh.nr. | RoK | Våning | BOA          | Årsavg.          | Månadsavg.     | Andelstal  | Insats             | Upplåtelseavg.     | Pris               |
|---------|-----|--------|--------------|------------------|----------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 06.1402 | 4   | 4      | 108          | 72 612           | 6 051          | 2,50831722 | 5 940 000          | 3 960 000          | 9 900 000          |
| 06.1102 | 4   | 1      | 107          | 71 496           | 5 958          | 2,4696325  | 5 940 000          | 3 960 000          | 9 900 000          |
| 06.1101 | 5   | 1      | 124          | 81 012           | 6 751          | 2,79845261 | 6 180 000          | 4 120 000          | 10 300 000         |
| 05.1503 | 4   | 5      | 96           | 65 340           | 5 445          | 2,25686654 | 6 300 000          | 4 200 000          | 10 500 000         |
| 06.1201 | 5   | 2      | 128          | 83 256           | 6 938          | 2,87582205 | 6 420 000          | 4 280 000          | 10 700 000         |
| 06.1301 | 5   | 3      | 129          | 83 820           | 6 985          | 2,89516441 | 6 540 000          | 4 360 000          | 10 900 000         |
| 06.1401 | 5   | 4      | 130          | 84 372           | 7 031          | 2,91450677 | 6 660 000          | 4 440 000          | 11 100 000         |
| 06.1601 | 4   | 6      | 92           | 63 096           | 5 258          | 2,1794971  | 6 840 000          | 4 560 000          | 11 400 000         |
| 06.1502 | 4   | 5      | 110          | 73 176           | 6 098          | 2,52765957 | 7 020 000          | 4 680 000          | 11 700 000         |
| 05.1604 | 5   | 6      | 126          | 82 140           | 6 845          | 2,83713733 | 8 940 000          | 5 960 000          | 14 900 000         |
| 05.1602 | 5   | 6      | 137          | 88 296           | 7 358          | 3,04990329 | 9 360 000          | 6 490 000          | 15 850 000         |
|         |     |        | <b>4 133</b> | <b>2 894 964</b> | <b>241 247</b> | <b>100</b> | <b>236 910 000</b> | <b>158 190 000</b> | <b>395 100 000</b> |

*Am*  
*B*

2017091406406

## 6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### 6.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm BOA. Räntan antas vara oförändrad år 1-11 (2,4 %).

| <b>Kostnader år</b>            | <b>1</b>         | <b>2</b>         | <b>3</b>         | <b>4</b>         | <b>5</b>         | <b>6</b>         | <b>11</b>        |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntor                         | 1 392 000        | 1 391 026        | 1 389 969        | 1 388 802        | 1 387 497        | 1 386 054        | 1 376 315        |
| Amortering                     | 40 589           | 44 037           | 48 634           | 54 376           | 60 101           | 65 232           | 108 881          |
| Driftskostnader                | 1 320 375        | 1 346 783        | 1 373 718        | 1 401 193        | 1 429 216        | 1 457 801        | 1 609 530        |
| Fondavsättningar               | 167 000          | 170 340          | 173 747          | 177 222          | 180 766          | 184 381          | 203 572          |
| Skatt/avgift                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Summa kostnader</b>         | <b>2 919 964</b> | <b>2 952 185</b> | <b>2 986 068</b> | <b>3 021 592</b> | <b>3 057 580</b> | <b>3 093 469</b> | <b>3 298 298</b> |
| <b>Intäkter år</b>             | <b>1</b>         | <b>2</b>         | <b>3</b>         | <b>4</b>         | <b>5</b>         | <b>6</b>         | <b>11</b>        |
| Årsavgifter                    | 2 894 964        | 2 926 685        | 2 960 058        | 2 995 062        | 3 030 519        | 3 065 866        | 3 267 823        |
| Hysesintäkter                  | 25 000           | 25 500           | 26 010           | 26 530           | 27 061           | 27 602           | 30 475           |
| <b>Summa intäkter</b>          | <b>2 919 964</b> | <b>2 952 185</b> | <b>2 986 068</b> | <b>3 021 592</b> | <b>3 057 580</b> | <b>3 093 469</b> | <b>3 298 298</b> |
| <b>Årsavgift/kvm/år</b>        | <b>700</b>       | <b>708</b>       | <b>716</b>       | <b>725</b>       | <b>733</b>       | <b>742</b>       | <b>791</b>       |
| Avskrivning, ca                | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      |
| Resultat efter 1 % avskrivning | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      | - 2 582 100      |

### 6.2. Känslighetsanalys - årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

| År | < 1% | Aktuell inflation 2% | > 1% |
|----|------|----------------------|------|
| 1  | 700  | 700                  | 700  |
| 2  | 705  | 708                  | 712  |
| 3  | 709  | 716                  | 723  |
| 4  | 714  | 725                  | 736  |
| 5  | 718  | 733                  | 748  |
| 6  | 723  | 742                  | 761  |
| 11 | 750  | 791                  | 835  |

| År | < 1% | Aktuell ränta 2,4% | > 1% |
|----|------|--------------------|------|
| 1  | 560  | 700                | 841  |
| 2  | 568  | 708                | 848  |
| 3  | 576  | 716                | 856  |
| 4  | 585  | 725                | 865  |
| 5  | 593  | 733                | 873  |
| 6  | 602  | 742                | 882  |
| 11 | 652  | 791                | 929  |

*Handwritten signature and initials*

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken (769621-7947), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

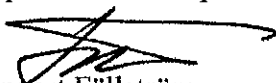
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning.

Föreningen förvärvar fastighet genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt tecknat entreprenad- och övriga avtal. Bolaget ska sedermera likvideras, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell i och för sig, men vi är på det klara att detta är en väl bedrövad metod som sådan.

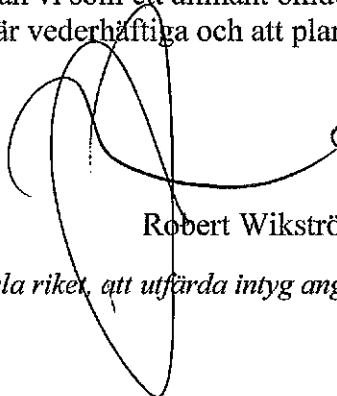
Föreningen kommer att inneha femtio bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt inom en byggnad på fastigheten, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 11 september 2017



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis  
 Stadga  
 Åresredovisning Brf 2016  
 Fastighetsdatautdrag  
 Tax.värdeberäkning  
 Servituts-anläggningsbeslut  
 Aktieöverlåtelseavtal  
 Fastighetsöverlåtelseavtal  
 Registreringsbevis berörda AB  
 Entreprenadavtal  
 Material- & teknisk beskrivning  
 Energiberäkning  
 Ritningar  
 Bygglov  
 Finansieringsoffert  
 Försäkringsavtal  
 Revisorintyg avseende paketering  
 Garanti-ansvarsförbindelse *avseende*  
 kostnadspålagor & upplåtelser



036 Allmän 2017-08-21

2017091406408

**Fastighet****Beteckning**

Stockholm Isbrytaren 53

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2017-06-22

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2017-07-05

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2017-08-18

**Nyckel:**

010534049

**UUID:**

52731c10-2260-2a83-e053-7e44ed8f35b7

**3D-information**

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

**Distrikt**

Stockholms Sankt Görän

**Distriktskod**

215018

**Läge, karta****Område**

1

**N**

(SWEREF 99 TM)

6581581.7

**E**

(SWEREF 99 TM)

672025.5

**Registerkarta**

STOCKHOLM

**Urholkas av**

Stockholm Isbrytaren 52 område 2

**Areal****Område****Totalareal****Totalt**

1 396 kvm

**Därav landareal**

1 396 kvm

**Därav vattenareal****Lagfart****Ägare**

769621-7947

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2016-07-07

**Akt**

2016-00319099:1

Bostadsrättsföreningen Cigarrfabriken

C/O Oscar Properties AB

Box 5123

102 43 Stockholm

Köp (även transportköp): 2016-07-05

Ingen köpeskilling redovisad.

Metria FastighetSök - Stockholm Isbrytaren 53

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 752.000.000 SEK

2017091406409

| Nr  | Belopp          | Inskrivningsdag | Akt   |
|---|-----------------|-----------------|-------|
| 2   | 5.000.000 SEK   | 2001-10-16      | 87207 |
| Innehavare: D-2016-00317664:8 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 3   | 5.000.000 SEK   | 2001-10-16      | 87209 |
| Innehavare: D-2016-00317664:7 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 4   | 5.000.000 SEK   | 2001-10-16      | 87211 |
| Innehavare: D-2016-00317664:6 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 5   | 5.000.000 SEK   | 2001-10-16      | 87213 |
| Innehavare: D-2016-00317664:5 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 6   | 825.000 SEK     | 2001-10-16      | 87215 |
| Innehavare: D-2016-00317664:4 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 7   | 229.175.000 SEK | 2010-05-03      | 11257 |
| Innehavare: D-2016-00317664:2 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 8   | 91.000.000 SEK  | 2013-03-08      | 3848  |
| Innehavare: D-2016-00317664:1 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |
| 9   | 411.000.000 SEK | 2014-06-30      | 11188 |
| Innehavare: D-2016-00317664:3 Dnb Sweden Ab Att: Loan Agency<br>10588 Stockholm |                 |                 |       |
| Anmärkning:<br>Beviljad 14/12787  |                 |                 |       |
| Belastar: Stockholm Isbrytaren 52, 53   |                 |                 |       |

**Inskrivningar**

| Nr  | Inskrivningar | Inskrivningsdag         | Akt |
|---|---------------|-------------------------|-----|
| 1   | Avkomsträtt   | 1932-08-15              | 80  |
| Anmärkning:<br>Beviljad i stockholm isbrytaren 47 32/80 |               |                         |     |
| Omfattning: Gäller i:                                   |               | Stockholm Isbrytaren 52 |     |

## Rättigheter

| Ändamål                       | Rättsförhållande  | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning |
|-------------------------------|---|------------------|----------------------|
| Tappvatten-och värmeledningar | Last  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.1   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga enskilda ledningar för tappvatten och värme och därtill hörande anordningar belägna inom den belastade fastigheten, från och med vattenmätare belägen i trapphus till och med fastighetsgräns, markerat sv a på aktbilaga ri 9. det faktiska läget inom belastad fastighet ska vara det rättsligen lokaliserade läget.  |                  |                      |
| Utrymning                     | Last  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.2   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintlig nödutgång från förråd ientresolplan till terrass på plan 1. servitutet är markerat sv b i ritning,se aktbilaga ri 24.  |                  |                      |
| Spillvattenledningar          | Last  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.3   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga enskilda ledningar för spillvatten och därtill hörande anordningar såsom avluftningsrör och fettavskiljare. ledningar från fastighetsgränsen ner i källaren på belastadfastighet fram till och med anslutning till den gemensamma pumpanläggningen. ledningarna är markerade med sv c i ritning, aktbilaga ri11 samt ri 25-31. det faktiska läget inom belastad fastighet ska vara det rättsligen lokaliserade läget. |                  |                      |
| Ventilation                   | Last  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.4   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintlig ventilationskanalisation med tillhörande anordningar såsom avluftningsdon på taket, från anläggning belägen i entréplan. ledningens läge är markerat med sv d på ritning, aktbilaga ri 21. dörr till fläktrum underhålls av förmånsfastigheten.  |                  |                      |
| Passage                       | Last  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.5   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att använda trapphus för passage till garage. servitutet är markerat med sv e i ritning, aktbilaga ri 2.  |                  |                      |
| Cykelparkering                | Förmån  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.6   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att använda utrymme på innergård för cykelparkering, se område sv f påritning, aktbilaga ri 22.   |                  |                      |
| Elförsörjning                 | Förmån  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.7   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |
|                               | Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga enskild ledning från fastighetsgräns vid igeldammsgatan fram till fastighetsgräns på innergård. servitutet är markerat med sv g i ritning, aktbilaga ri 23.   |                  |                      |
| Tappvatten-och värmeledningar | Förmån  | Officialservitut | 0180K-2015-22112.8   |
|                               | Bildningsåtgärd: Klyvning   |                  |                      |

2017091406410

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga enskilda ledningar för tappvatten och värme från fastighetsgräns vid trapphus som angränsar mot garage och via undertak fram till fastighetsgräns samt från undercentral via garage till fastighetsgräns i trapphus som angränsar mot garage. ledningarna redovisas med sv h i ritning, aktilaga ri 7-10 och ri 16. det faktiska läget inom belastad fastighet ska vara det rättsligen lokaliseradeläget.

Spill-och dagvattenledning      Förmån      Officialservitut      0180K-2015-22112.9

Bildningsåtgärd: Klyvning

Beskrivning: Rätt att bibehålla, underhålla och förnya befintliga enskilda ledningar förspillvatten i undertak samt dagvattenledningar från terrasser. ledningarna redovisas med sv i på ritning, bilaga ri 12-13. det faktiska läget inom belastad fastighet ska vara det rättsligen lokaliserade läget.

Ventilation      Förmån      Officialservitut      0180K-2015-22112.10

Bildningsåtgärd: Klyvning

Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintlig ventilationskanalisation från anläggning belägen i entreplan till fastighetsgräns plan 1. ledningarna är markerade med sv j i ritning, aktilaga ri 21.

Passage      Förmån      Officialservitut      0180K-2015-22112.11

Bildningsåtgärd: Klyvning

Beskrivning: Rätt att använda garage för passage till svarvargatan. servitutet är markerat med sv k i ritning, aktilaga ri 22.

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

##### Planer

Detaljplan: Isbrytaren 50

##### Datum

2015-08-25

Laga kraft:

2015-08-25

Genomf. start:

2015-08-26

Genomf. slut:

2020-08-25

##### Akt

0180K-P2013-07325

#### Taxeringsuppgifter

##### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Ej taxerad, preliminär klassificering

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

##### Gemensamhetsanläggningar

Stockholm Isbrytaren GA:1-4

##### Åtgärd

##### Fastighetsrättsliga åtgärder

Klyvning Anläggningsåtgärd

##### Datum

2017-06-22

##### Akt

0180K-2015-22112

#### Ursprung

Stockholm Isbrytaren 50



Metria FastighetSök - Stockholm Isbrytaren 53

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Telefon: 0771-63 63 63**

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

2017091406412