

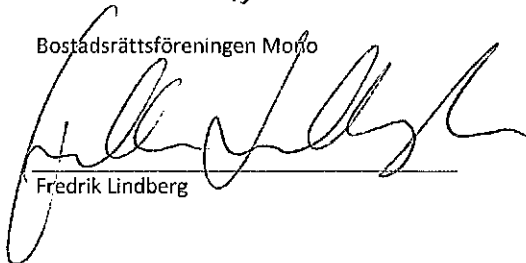
Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Mono**

769630-4414

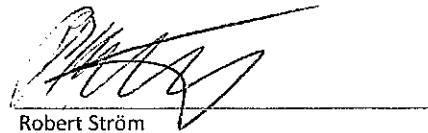
Stockholms kommun

Stockholm 2017-12-13

Bostadsrättsföreningen Mono



Fredrik Lindberg



Robert Ström



Mats Holmsen

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Bilaga 1 Sammanställning servitut och gemensamhetsanläggningar

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mono, org.nr. 769630-4414, som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-19 har enligt stadgarna, registrerade 2016-02-15, nya stadgar antagna den 12 december 2017, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från januari år 2018. Tillträde beräknas ske från juni år 2018.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Glommen & Lindberg Bostad AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Glommen & Lindberg Bostad AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tobaksmonopolet 9
Fastighetens areal:	ca 1 953 kvm (kommer att justeras efter avslutad fastighetsbildning)
Bostadsarea (BOA):	1 973 kvm
Lokalarea:	435 kvm
Antal bostadslägenheter:	59 st
Antal lokaler:	1 st
Byggnadsår:	2018
Husets utformning:	Flerfamiljshus i sju våningsplan ovan mark, ett suterrängplan och ett källarplan under mark.

### Fastighetsbildning m.m.

Bostadsrättsföreningen Mono äger 9999/10 000 och M Lager AB, org. nr. 556976-0373, äger 1/10 000 fastigheten Stockholm Tobaksmonopolet 9.

Bostadsrättsföreningen Mono och M Lager AB har ingått överenskommelser om fastighetsreglering med ägarna till de intilliggande fastigheterna Tobaksmonopolet 2, Tobaksmonopolet 4 och Tobaksmonopolet 6. Parterna är överens om att överföra mark sinsemellan för att fastigheternas gränsdragning ska bli mer ändamålsenlig och i överensstämmelse med befintliga byggnader.

Bostadsrättsföreningen och M Lager AB har ingått överenskommelse om att fastigheten ska klyvas i enlighet med nedanstående beskrivning.

Tobaksmonopolet 9 ska klyvas så att en lott omfattar bostäderna och lokalen för restaurangändamål (Lott A), vilka närmare beskrivs i denna ekonomiska plan, och en lott omfattar lokaler för exempelvis lagerverksamhet (Lott B). För att genomföra klyvningen behöver tredimensionell fastighetsbildning tillämpas. Lott B kommer därvid att utgöra en tredimensionell fastighet i ett skifte och Lott A en traditionell fastighet i ett skifte som urholkas av Lott B. Lott A (som efter genomförd lantmäteriförrättning kommer att behålla fastighetsbeteckningen Tobaksmonopolet 9) kommer att ägas av Bostadsrättsföreningen Mono och Lott B kommer att ägas av M Lager AB. Lott B kommer efter genomförd lantmäteriförrättning att utgöra en egen registerfastighet.

För båda klyvningslotternas samt intilliggande fastighet Tobaksmonopolet 2 inrättas en gemensamhetsanläggning inom Lott A för ramp och infartsväg. Vidare bildas servitut till förmån för Lott A för terrasser, gemensam gård, underhåll av fasad samt för balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar. Servituten belastar Lott B. Servitut bildas till förmån för Lott B för utgång på plan -1 samt för ledningar, inom Lott A inklusive området för en gemensamhetsanläggning som inrättas för grundkonstruktion, bjälklag m.m. Gemensamhetsanläggningar och servitut beskrivs närmare i [Bilaga 1](#).

Ansökan om lantmäteriförrättning avseende ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder har getts in till lantmäteriet. Lantmäteriet har lämnat sitt preliminära godkännande och beräknas fatta beslut om att genomföra förrättningen i maj 2018. Efter genomförd förrättning beräknas Tobaksmonopolets areal uppgå till 1138 kvadratmeter.

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Se sammanställning i Bilaga 1.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	9 (sju våningar ovan mark, en våning suterräng, ett källarplan).
Grundläggning:	Pålad platta på mark.
Bärande konstruktioner:	Stomme och bjälklag i betong.
Fasad och tak:	Fasad i betong och plåt. Tak platt betongtak med invändning avvattning.
Balkong/terrasser:	Balkonger mot gata och gård, franska fönster på övriga sidor. Balkongräcken i glas.
Fönster:	Fönster i trä och aluminium.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	En hiss, ett trapphus.

2017122004744

**Installationer:**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer i lägenheter och komfortgolvvärme i badrum.
Ventilation:	FTX trapphus, FX i lägenheter.
El:	Elcentral i lägenheterna är utrustad med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Mätartavlor placerade i källare.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät för TV/Tele och bredband. Ownit.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	Gemensamt soprum för hushållssopor och matavfall.
Tvättstuga:	En tvättstuga: två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Ja.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Trägol, matta innanför dörren, målade väggar och tak, hatthylla.
Kök:	Kök med släta luckor, bänkskiva i rostfritt stål, spishäll, integrerad kyl och frys, ugn, köksfläkt.
Badrum:	Klinker på golv och kakel på vägg. Golvstående och vägghängda WC, handfat och dusch. Samtliga lägenheter har tvättmaskin.
Vardagsrum:	Trägol, målade väggar och tak.
Sovrum:	Trägol, målade väggar och tak.
Förvaring:	Det finns garderober i sovrums och hall.

**Beskrivning av lokaler**

Lokal 1:	Inredning och utrustning kommer att anpassas efter att hyresavtal ingåtts.
----------	--

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring för fastigheten.

## 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga andelar i Ekonomisk förening Maria Bangata 4, org.nr. 769629-3104, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Tobaksmonopolet 9. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av den ekonomiska föreningen. Den ekonomiska föreningen kommer att likvideras.

På fastigheten Stockholm Tobaksmonopolet 9 uppför föreningen ett flerfamiljshus med totalt 59 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt, och 1 st lokal, som ska upplåtas med hyresrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Glommen & Lindberg AB, org.nr. 556942-7551, med föreningen som beställare av entreprenaden.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet beräknas till 160 212 825 kr.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Varav:		
Köpeskillning fastighet	16 462 825	
Köpeskillning andelar	119 829 175	
Entreprenad	143 750 000	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	246 943	
Övrigt	2 431 057	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>282 720 000</b>	<b>143 294</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	238 720 000	120 993
Lån	44 000 000	22 301
<b>Summa finansiering</b>	<b>282 720 000</b>	<b>143 294</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	1 973 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>1 973 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
Lokalarea	435 kvm	
<b>Totalarea</b>	<b>2 408 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit finansieringsoffert från Handelsbanken, från den 7 december 2017, med ränta om 0,98 % (1 år), 1,39 % (3 år) och 1,59 % (5 år), samt en årlig amortering om 1 % på hela lånebeloppet. Styrelsen planerar att dela upp lånet i tre lika stora delar på 1, 3 och 5 år. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Den genomsnittliga räntan har i denna ekonomiska plan antagits till 2,3 %.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	44 000 000	1-5 år	2,3%	1 012 000
Summa	44 000 000			1 012 000

Räntekostnad, år 1	1 012 000
Amortering, år 1	440 000

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering** **1 452 000**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar antagna den 12 december 2017 ska avsättning till fond för yttre underhåll årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostads- och lokalarea. För föreningens tre första verksamhetsår ska avsättning ske enligt ekonomisk plan. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm bostads- och lokalarea.

**Summa fondavsättning, år 1** **72 240**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Underlaget för avskrivning har beräknats med hjälp av taxeringsvärdet som grund för fördelning av föreningens anskaffningskostnad avseende byggnaden. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	172 758 540
Avskrivningsbelopp:	1 727 585

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	40 320
Värme och varmvatten	221 760
Fastighetsel	50 400
Teknisk förvaltning	30 000
Ekonomisk förvaltning	66 000
Revision	20 000
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	40 796
Sophämtning	44 000
Snöröjning	15 000
Fastighetskötsel	56 000
Trappstädning	48 000
Bredband/TV	168 504
Hissar	15 000
Arvode styrelse	10 000
Reserv	188 434
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 014 214</b>

**Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat**

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	238 kronor per lägenhet och månad.

**Bostadsrättshavare tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hushållsel	uppskattad kostnad; från ca 250 kr per månad.
- TV/bredband/telefoni utöver basutbudet	uppskattad kostnad; från ca 200 kr per månad.
- Hemförsäkring ink bostadsrättstillägg	uppskattad kostnad; från ca 150 kr per månad.

2017122004748



**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	30 000 000
byggnad bostäder	44 000 000
mark lokal	3 862 000
byggnad lokal	9 200 000
<b>Summa</b>	<b>87 062 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	130 620

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>130 620</b>
---	----------------

<b>SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR</b>	<b>2 669 074</b>
---	------------------

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	1 282 450
Årsavgifter bredband/TV	168 504
Debitering fastighetsskatt lokaler	130 620
Hysesintäkter lokaler <sup>1)</sup>	1 087 500

1) W14 Holding AB har lämnat hyresgaranti motsvarande hyra och fastighetsskatt under 2 år.

<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>2 669 074</b>
---------------------------------	------------------

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	1 282 450	650
Årsavgifter bredband/TV	168 504	
Deblitering fastighetsskatt lokaler	130 620	
Hysesintäkter lokaler	1 087 500	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 669 074</b>	
Driftskostnader	1 014 214	514
Fastighetsskatt lokaler	130 620	
Avskrivningar	1 727 585	876
Räntekostnader	1 012 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 884 419</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 215 345</b>	
Avsättning underhållsfond	72 240	37
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	2 669 074	
Summa kostnader	-3 884 419	
Återföring avskrivningar	1 727 585	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>512 240</b>	260
Amorteringar	-440 000	223
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>72 240</b>	<b>37</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2) Motsvarar avsättning till underhållsfond.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

2017122004751

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Blårea	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift bredband
901	3	68	6	4 746 000	2 034 000	6 780 000	3,4465%	44 200	3 683	2 856
902	1,5	27		2 296 000	984 000	3 280 000	1,3685%	17 550	1 463	2 856
903	2	34		3 206 000	1 374 000	4 580 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
904	2	35		3 066 000	1 214 000	4 280 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1001	1	23		2 016 000	864 000	2 880 000	1,1657%	14 950	1 246	2 856
1002	2	34		2 744 000	1 176 000	3 920 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
1003	2	35		2 996 000	1 384 000	4 380 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1004	1,5	31		2 506 000	1 174 000	3 680 000	1,5712%	20 150	1 679	2 856
1101	2	35		2 786 000	1 094 000	3 880 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1102	1,5	27		2 226 000	954 000	3 180 000	1,3685%	17 550	1 463	2 856
1103	2	34		2 786 000	1 194 000	3 980 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
1104	2	36		2 926 000	1 254 000	4 180 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1105	1	26		2 184 000	796 000	2 980 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1106	1	26		2 156 000	764 000	2 920 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1107	1	26		2 184 000	796 000	2 980 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1108	2	38		2 926 000	1 254 000	4 180 000	1,9260%	24 700	2 058	2 856
1109	2,5	46		3 696 000	1 284 000	4 980 000	2,3315%	29 900	2 492	2 856
1110	2	35		2 786 000	1 094 000	3 880 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1201	2	36		2 926 000	1 154 000	4 080 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1202	1,5	27		2 296 000	984 000	3 280 000	1,3685%	17 550	1 463	2 856
1203	2	34		2 926 000	1 254 000	4 180 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
1204	2	36		3 066 000	1 314 000	4 380 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1205	1	26		2 219 000	901 000	3 120 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1206	1	26		2 184 000	896 000	3 080 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1207	1	26		2 219 000	901 000	3 120 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1208	2	38		3 066 000	1 414 000	4 480 000	1,9260%	24 700	2 058	2 856
1209	2,5	46		3 836 000	1 444 000	5 280 000	2,3315%	29 900	2 492	2 856
1210	2	35		2 856 000	1 124 000	3 980 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1301	2	36		2 996 000	1 184 000	4 180 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1302	1,5	27		2 324 000	996 000	3 320 000	1,3685%	17 550	1 463	2 856
1303	2	34		2 975 000	1 275 000	4 250 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
1304	2	36		3 115 000	1 335 000	4 450 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1305	1	26		2 254 000	916 000	3 170 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1306	1	26		2 219 000	901 000	3 120 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1307	1	26		2 254 000	916 000	3 170 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1308	2	38		3 216 500	1 363 500	4 580 000	1,9260%	24 700	2 058	2 856
1309	2,5	46		3 846 500	1 533 500	5 380 000	2,3315%	29 900	2 492	2 856
1310	2	35		2 926 000	1 154 000	4 080 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1401	2	36		2 996 000	1 284 000	4 280 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1402	1,5	27		2 324 000	1 056 000	3 380 000	1,3685%	17 550	1 463	2 856
1403	2	34		2 975 000	1 275 000	4 250 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
1404	2	36		3 115 000	1 335 000	4 450 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1405	1	26		2 254 000	966 000	3 220 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1406	1	26		2 219 000	951 000	3 170 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1407	1	26		2 254 000	966 000	3 220 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1408	2	38		3 216 500	1 403 500	4 620 000	1,9260%	24 700	2 058	2 856
1409	2,5	46		3 846 500	1 633 500	5 480 000	2,3315%	29 900	2 492	2 856
1410	2	35		2 926 000	1 254 000	4 180 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1501	2	36		3 031 000	1 389 000	4 420 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1502	1,5	27		2 366 000	1 114 000	3 480 000	1,3685%	17 550	1 463	2 856
1503	2	34		3 066 000	1 314 000	4 380 000	1,7233%	22 100	1 842	2 856
1504	2	36		3 185 000	1 365 000	4 550 000	1,8246%	23 400	1 950	2 856
1505	1	26		2 303 000	1 017 000	3 320 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1506	1	26		2 205 000	1 015 000	3 220 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1507	1	26		2 303 000	1 017 000	3 320 000	1,3178%	16 900	1 408	2 856
1508	2	38		3 346 000	1 434 000	4 780 000	1,9260%	24 700	2 058	2 856
1509	2,5	46		4 046 000	1 634 000	5 680 000	2,3315%	29 900	2 492	2 856
1510	2	35		2 975 000	1 345 000	4 320 000	1,7739%	22 750	1 896	2 856
1601	2	37		4 896 500	2 503 500	7 400 000	1,8753%	24 050	2 004	2 856
<b>Summa</b>		<b>1 973</b>	<b>6</b>	<b>167 800 500</b>	<b>70 919 500</b>	<b>238 720 000</b>	<b>100%</b>	<b>1 282 450</b>	<b>106 871</b>	<b>168 504</b>

Lokaler	Antal	Area (kvm)	Årshyra	Fastighetsskatt (preliminär)
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>435</b>	<b>1 087 500</b>	<b>130 620</b>

  
Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	1 282 450	1 308 099	1 334 261	1 360 946	1 388 165	1 415 928	1 563 299	1 726 009
Årsavgifter bredband/TV	168 504	171 874	175 312	178 818	182 394	186 042	205 405	226 784
Debitering fastighets skatt lokaler	130 620	133 232	135 897	138 615	141 387	144 215	159 225	175 797
Hysesintäkter lokaler	1 087 500	1 109 250	1 131 435	1 154 064	1 177 145	1 200 688	1 325 656	1 463 632
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 669 074</b>	<b>2 722 455</b>	<b>2 776 905</b>	<b>2 832 443</b>	<b>2 889 092</b>	<b>2 946 873</b>	<b>3 253 586</b>	<b>3 592 222</b>
Driftskostnader	1 014 214	1 034 498	1 055 188	1 076 292	1 097 818	1 119 774	1 236 321	1 364 999
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	104 419
Fastighets skatt lokaler	130 620	133 232	135 897	138 615	141 387	144 215	159 225	175 797
Avskrivningar	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585
Räntekostnader	1 012 000	1 001 880	991 760	981 640	971 520	961 400	910 800	860 200
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 884 419</b>	<b>3 897 196</b>	<b>3 910 431</b>	<b>3 924 132</b>	<b>3 938 311</b>	<b>3 952 975</b>	<b>4 033 932</b>	<b>4 233 000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 215 345</b>	<b>-1 174 741</b>	<b>-1 133 526</b>	<b>-1 091 690</b>	<b>-1 049 219</b>	<b>-1 006 101</b>	<b>-780 345</b>	<b>-640 778</b>
Avsättning underhållsfond	72 240	72 240	72 240	72 240	72 240	72 240	72 240	72 240
Fritt eget kapital	0	-1 215 345	-2 390 086	-3 523 612	-4 615 302	-5 664 521	-10 250 451	-13 671 863
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	2 669 074	2 722 455	2 776 905	2 832 443	2 889 092	2 946 873	3 253 586	3 592 222
Summa kostnader	-3 884 419	-3 897 196	-3 910 431	-3 924 132	-3 938 311	-3 952 975	-4 033 932	-4 233 000
Återföring avskrivningar	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585	1 727 585
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>512 240</b>	<b>552 845</b>	<b>594 059</b>	<b>635 896</b>	<b>678 366</b>	<b>721 484</b>	<b>947 240</b>	<b>1 086 807</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000	-440 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>72 240</b>	<b>112 845</b>	<b>154 059</b>	<b>195 896</b>	<b>238 366</b>	<b>281 484</b>	<b>507 240</b>	<b>646 807</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	72 240	185 085	339 144	535 040	773 406	2 625 403	5 641 918
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 799 825	1 799 825	1 799 825	1 799 825	1 799 825	1 799 825	1 799 825	1 799 825
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973	1 973

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Mostvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

  
Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

2017122004753

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt (inkl. bredband)	1 450 954	1 479 973	1 509 573	1 539 764	1 570 559	1 601 970	1 768 705	1 952 793
Årsavgift totalt, kr/kvm (genomsnitt)	735	750	765	780	796	812	896	990
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt (inkl. bredband)	1 890 954	1 915 573	1 940 773	1 966 564	1 992 959	2 019 970	2 164 705	2 326 793
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	958	971	984	997	1 010	1 024	1 097	1 179
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	223	221	219	216	214	212	201	190
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt (inkl. bredband)	2 330 954	2 351 173	2 371 973	2 393 364	2 415 359	2 437 970	2 560 705	2 700 793
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 181	1 192	1 202	1 213	1 224	1 236	1 298	1 369
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	446	442	437	433	428	424	401	379
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt (inkl. bredband)	1 450 954	1 479 240	1 508 070	1 537 454	1 567 402	1 597 926	1 759 550	1 953 705
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	735	750	764	779	794	810	892	990
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	-1	-1	-2	-2	-5	0
Nettoutbetalningar +/-	0	-733	-1 502	-2 310	-3 157	-4 045	-9 155	912
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt (inkl. bredband)	1 450 954	1 478 507	1 506 553	1 535 099	1 564 152	1 593 720	1 749 559	1 954 749
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	735	749	764	778	793	808	887	991
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	-1	-2	-2	-3	-4	-10	1
Nettoutbetalningar +/-	0	-1 466	-3 019	-4 665	-6 407	-8 250	-19 146	1 956

## Bilaga 1 – Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Mono - Sammanställning servitut och gemensamhetsanläggningar

### Servitut

Till förmån för Tobaksmonopolet 9

1. Ändamål: fettavskiljare inklusive tömningsledning.
2. Ändamål: Trapphus.

Till last för Tobaksmonopolet 9

1. Ändamål: Vändplats och passage
2. Ändamål: Brandgasventilation
3. Ändamål: Trapphus och gångpassage

### Gemensamhetsanläggningar

#### Gemensamhetsanläggning GA:A

Gemensamhetsanläggning ska inrättas avseende in- och utfartsväg.

I gemensamhetsanläggningen ska ingå vägbana och vägramp (inklusive betongkonstruktion och underliggande grundläggning), belysningsanläggning inklusive armaturer och elanläggning, dagvattenbrunn inklusive ledning, markvärmeanläggning för uppvärmning av vägen.

#### *Deltagande fastigheter*

Tobaksmonopolet 2, Tobaksmonopolet 3 samt Tobaksmonopolet 9 (lott A och B)

#### *Upplåtet utrymme*

För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom Tobaksmonopolet 9 (lott A och B) enligt beskrivning ovan.

#### *Andelstal*

Andelstal för drift och utförande baseras på antalet parkeringsplatser som respektive delägande fastighet har och som behöver använda rampen för in- och utfart.

#### Gemensamhetsanläggning, GA:B

Gemensamhetsanläggning ska inrättas avseende grundkonstruktion m.m. bestående av påldäck inom hela Lott A och Lott B, med undantag för utrymmet under nerfartsramp, bottenbjälklag i gränsen mellan Lott A och Lott B, bjälklag i gränsen mellan plan -2 och -1, bärande väggar och pelare inom plan -2, kallvattenledning från anslutningspunkt mot den allmänna VA-anläggningen till och med undermätare inom Lott B, undercentral för fjärrvärme och utrymme för denna, ledningar för tappvarmvatten och fjärrvärme från undercentralen till och med undermätare inom Lott B.

### *Deltagande fastigheter*

Tobaksmonopolet 9, Lott A och Lott B. Efter lantmäteriförrättning kommer Lott B utgöra en självständig registerfastighet.

### *Upplåtet utrymme*

För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom Tobaksmonopolet 9 (lott A och B) enligt beskrivning ovan.

### *Andelstal*

Baseras på BTA.

### **Verkan på befintliga rättigheter**

Befintliga rättigheter fördelas så att servituten mellan klyvningslotterna regleras på följande sätt:

13/16606.1 Nimrod 7s rätt till fjärrvärme kommer efter fastighetsbildningen att belasta både Lott A och Lott B.

86/73.2 Villaservitut kommer efter fastighetsbildningen att belasta både Lott A och Lott B.

2013-02601.1 uteplats till förmån för Tobaksmonopolet 6 kommer efter fastighetsbildningen endast att belasta Lott B.

2013-02601.2 parkering till förmån för Tobaksmonopolet 6 kommer efter fastighetsbildningen endast att belasta Lott B.

2014-15497.1 fasad till förmån för Tobaksmonopolet 2 kommer efter fastighetsbildningen endast att belasta Lott A.

2011-02541.7 in- och utfart till förmån för Tobaksmonopolet 6 kommer efter fastighetsbildningen endast belasta Lott B.

Vägservituten 13/14801.1 och 2014-15497.2 och ersätts med gemensamhetsanläggning GA:A.

### **Upphävande av gemensamhetsanläggning**

Tobaksmonopolet ga:8 ska upphävas. Gemensamhetsanläggningen består av byggnadskonstruktioner i gräns mellan Tobaksmonopolet 6 och 9, men dessa ska inte längre vara gemensamma. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Tobaksmonopolet 6 och 9.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 13 december 2017 för Bostadsrättsföreningen Mono, org. nr: 769630-4414.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

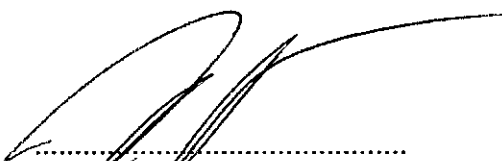
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier samt telefonsamtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 13 december 2017



.....  
Advokat Jakob Grönwall



.....  
Advokat Kjell Karlsson



**Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Mono org. nr: 769630-4414. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.**

- Registreringsbevis, 2017-12-12
- Stadgar, registrerade 2016-02-15
- Ändringsanmälan, Bolagsverket, 2017-12-1,3 samt nya stadgar antagna 2017-12-12
- FDS-utdrag Stockholm Tobaksmonopolet 9, 2017-12-12
- Avtal om överlåtelse av andelar i Ekonomisk förening Maria Bangata 4, mellan Brf Mono och W14 Holding AB, 2016-03-31
- Fastighetsöverlåtelseavtal, mellan Ekonomisk förening Maria Bangata 4 och Brf Mono, 2016-04-01
- Köpebrev, mellan Ekonomisk förening Maria Bangata 4 och Brf Mono, 2016-04-01
- Totalentreprenadkontrakt, mellan Brf Mono och Glommen & Lindberg AB, 2016-02-17
- Tilläggsavtal till totalentreprenadkontrakt, mellan Brf Mono och Glommen & Lindberg AB, 2016-09-01
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2017-12-07
- Uträkning av taxeringsvärde, odaterad
- Offert Valvet förvaltning, 2017-12-08
- Försäkringsbrev, Gjensidige, 2017-12-06
- Avtal fastighetsanslutning, mellan Ownit Broadband AB och Brf Mono, 2016-12-15
- Avskrivningsunderlag, odaterad
- Bygglövsbeslut, Stockholms Stad, 2016-07-01
- Tjänsteutlåtande, Bygglövsavdelningen, Stockholms Stad, 2016-06-21
- Hyresgaranti, 2017-12-13
- Avtal osålda lägenheter, 2017-12-13
- Ritningar, 2016-02-29
- Ritningar bygghandlingar, 2017-01-27
- Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, 2016-10-26 med odaterade ritningar
- Ritningsunderlag för GA och fastighetsdelning, 2017-07-06
- Bekräftelse av ansökan om avstyckning, Lantmäteriet, 2016-04-13
- Beskrivning byggnad, 2017
- 5 st fotografier över byggnationen, odaterade