

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

7 december 2016

Handwritten signature and initials

INDEX

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. KOSTNADER OCH FINANSIERING	7
4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	8
5. LÄGENHETSFÖRTECKNING	11
6. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER	15
7. ÖVRIGT	16
8. UNDERSKRIFTER	16

BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Preliminär lista över kommande servitut och gemensamhetsanläggningar

Bilaga 3 – Intyg

Handwritten signature and initials
DM
BOZ

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Industriverket, organisationsnummer 769629-5943, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler 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 har av Ibryt Holding AB, organisationsnummer 559019-2109, ("Säljaren") förvärvat del av fastigheten Stockholm Isbrytaren 50 ("Fastigheten"). Föreningen har av Säljaren förvärvat aktierna i Fastighets AB Ibryt, organisationsnummer 559019-2091 ("Bolaget"), som tidigare ägde Fastigheten. Föreningen kom således genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten överläts från Bolaget till Föreningen, vilket skedde genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras.

Ombyggnation pågår på Fastigheten i Föreningens regi. På Fastigheten finns två (2) byggnader som konverteras från industri till flerbostadshus. Dessa byggnader kommer i färdigställt skick att innehålla sammanlagt ca 147 bostadsrättslägenheter, en (1) förskola (se information nedan), två (2) lokaler (hyresrätter) samt parkering i form av ca 35 garageplatser. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start i december 2016. Tillträde av bostadsrätterna beräknas ske i februari-december 2017. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål, medan bostadsrättslokalen upplåts för förskoleverksamhet (med framtida möjlighet till bostadskonvertering).

Förskoleverksamhet kommer att bedrivas under en period om i vart fall tio (10) år. Lokalen kommer emellertid att upplåtas som 11 (elva) separata enheter, på ritning markerade bostadsrättslokaler, samt en (1) mindre uthyrningsdel som kommer att tillfalla Föreningen vid eventuell konvertering. Respektive andelstal och lägenhetsnummer för dessa elva (11) enheter framgår av lägenhetsförteckningen i punkt 5, och summan av dessa motsvarar förskolelokalens andelstal. Avsikten är att möjliggöra en eventuell framtida konvertering till bostäder för permanentboende, förutsatt att detaljplanen i framtiden kommer att tillåta detta.

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 här uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet, innefattande entreprenaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Del av Stockholm Isbrytaren 50¹

¹ Befintlig fastighet ska klyvas i två delar som bildar nya fastigheter och erhåller nya fastighetsbeteckningar. Förrättningen väntas ske tidigast i början av 2017. Föreningen är per dagens datum lagfaren ägare, med andelen 747/1000, till stamfastigheten, se Bilaga 1.

*Am
82*

Adresser:	Igeldammsgatan 22A-C, Svarvargatan 7, 9 och 11
Kommun:	Stockholm
Församling:	Västermalm
Bostadsarea (BOA):	ca 12 615 kvm
Biarea (BIA):	ca 657 kvm
Lokalarea (LOA):	ca 1 235 kvm ²
Markareal:	ca 4 165 kvm ³
Ägarstatus:	Äganderätt

2.2. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde uppgår preliminärt till ca 553 600 000 kronor, varav ca 229 600 000 kronor avser mark och ca 324 000 000 kronor avser byggnad. Bostadsdelen beräknas uppgå till ca 512 000 000 kronor och lokaldelen till ca 41 600 000 kronor.

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen på Kungsholmen i centrala Stockholm och omfattar två (2) byggnader, benämnda Byggnad 1 (Bryggeriet) och Byggnad 2 (Radiofabriken). Mellan byggnaderna finns en gemensam innergård. Byggnaderna kommer att bestå av sex (6) respektive åtta (8) bostadsplan och innehålla två (2) trapphus vardera. El- och underhållscentral kommer att vara belägen i källarplan. Garaget, vilket är placerat under Byggnad 2, består av bilparkering med bilhiss i tre (3) plan. Förskolan, som kommer att vara placerad i en på grannfastigheten belägen byggnad, kommer att vara 3D-avstyckad och således utgöra en del av Fastigheten. Detsamma gäller för varumottagningen för förskolan, vilken är placerad i gårdshuset. Dessa förrättningar ombesörjs samtidigt som den ovan nämnda klyvningen. Det kommer även att finnas en förskolepaviljong på innergården som tillhör Fastigheten.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaderna kommer att bestå av totalt ca 147 bostadslägenheter (ca 62 i Byggnad 1 och ca 85 i Byggnad 2) om 1-7 RoK.

Byggnad 1 (Bryggeriet)

Hall: Målade vita väggar, vitt tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder i vitt, hatthylla med stång, parkettgolv.

² Av dessa avser 936 kvm förskolan (830 kvm utgör bostadsrättsarea och 106 kvm utgör hyresrättsarea).

³ Stockholm Isbrytaren 50 har en total markareal om ca 5 550 kvm. Uppgiften om Fastighetens markareal är en uppskattning. Exakt storlek fastställs vid fastighetsförrättningen som preliminärt sker i februari/mars 2017.

Am
002

Vardagsrum:	Målade vita väggar, vitt tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder i vitt, parkettgolv.
Sovrum:	Målade vita väggar, vitt tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder i vitt, parkettgolv.
Kök:	Målade vita väggar, vitt tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder i vitt, parkettgolv, skåpssnickerier, arbetsbänk i rostfritt stål, köksfläkt med kolfilter, hylla, spishäll, inbyggnadsugn, kyl och frys alternativt kyl/frys.
Badrum:	Kakel/klinker/natursten på vägg, vitt tak, Natursten på golv, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin och kondensstorktumlare, duschvägg, badkar i förekommande fall.

Byggnad 2 (Radiofabriken)

Hall:	Målade ljusgråa väggar, ljusgrått tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder lika vägg, hatthylla med stång, parkettgolv.
Vardagsrum:	Målade gråa väggar, grått tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder lika vägg, parkettgolv.
Sovrum:	Målade gråa väggar, grått tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder lika vägg, parkettgolv. Eventuell förvaring i kulör lika vägg.
Kök:	Målade ljusgråa väggar, ljusgrått tak med varierad synlig struktur från befintligt bjälklag, socklar och foder lika vägg, parkettgolv, skåpssnickerier, arbetsbänk i stenkompst, köksfläkt med kolfilter, bänkfläkt i förekommande fall, spishäll, inbyggnadsugn, kyl och frys alternativt kyl/frys.
Badrum:	Granitkeramik på vägg, vitt tak, granitkeramik på golv, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin och kondensstorktumlare, duschvägg, badkar i förekommande fall.
Wc (i förekommande fall):	Målade väggar, vitt tak, granitkeramik på golv, tvättställ, wc-stol, spegel.

2.5. Teknisk beskrivning

Byggnad 1 (Bryggeriet)

Grundläggning:	Ursprunglig grundläggning. Källare under del av byggnad.
Stomme:	Ursprunglig stomme med bärande ytterväggar och trapphusväggar av putsat fulltegel. Invändigt stål och betong.
Mellanbjälklag:	Betong och stål.
Fasader:	Tegel.

*Am
8/1*

Yttertak:	Plåt.
Lgh-skiljande väggar:	Gips, isolering, plåregelstomme.
Lättväggar:	Gipsbeklädd regelstomme med strimleplywood.
Fönster:	Renoverade befintliga fönster och nya fönster.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar. Golvvärme samt konvektorer förekommer i vissa fall.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Uteluftsventiler vid fönster.
Radonventilation:	Lägenheter direkt på mark förses med radonventilerat golv.
El:	El-central med jordfelsbrytare placerad i lägenhet.
Sprinkler:	Vissa etagelägenheter sprinklas.

Byggnad 2 (Radiofabriken)

Grundläggning:	Ursprunglig grundläggning. Källare under del av byggnad.
Stomme:	Ursprunglig stomme. Dels bärande ytterväggar och trapphusväggar av fulltegel och dels bärande pelare i yttervägg med betongväggar i trapphus. Invändiga betong- och stålpelare.
Mellanbjälklag:	Betong och stål.
Fasader:	Tegel.
Yttertak:	Sedumtak.
Lgh-skiljande väggar:	Gips, isolering, plåregelstomme.
Lättväggar:	Gipsbeklädd regelstomme med strimleplywood.
Fönster:	Renoverade befintliga fönster och nya fönster.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar. Konvektorer förekommer i vissa fall.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Uteluftsventiler vid fönster.
Radonventilation:	Lägenheter direkt på mark förses med radonventilerat golv.
El:	Elcentral med jordfelsbrytare placerad i lägenhet.
Sprinkler:	Ljuskärlslägenheter sprinklas.

Am
02

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i byggnaderna i form av soprum, cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsrum.

2.7. Försäkring

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

2.8. Servitut och gemensamhetsanläggningar

Stamfastigheten (Stockholm Isbrytaren 50) berörs av de inskrivna servitut och har de gemensamhetsanläggningar som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1. Vilka inskrivna servitut och gemensamhetsanläggningar som Fastigheten kommer att beröras av beslutas i samband med fastighetsförrättningen som preliminärt sker i februari/mars 2017. Se vidare i den preliminära listan över kommande servitut och gemensamhetsanläggningar, Bilaga 2.

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. ⁴ :	1 319 635 000 kronor
Omkostnader och kassa:	300 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁵ :	0 kronor

Summa: 1 319 935 000 kronor

3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter (bostadslägenheter) ⁶ :	1 087 695 000 kronor
Insats (förskola):	42 240 000 kronor
Lån:	190 000 000 kronor

Summa: 1 319 935 000 kronor

⁴ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse samt kostnader för lagfart och byggnation (inkl. projektering).

⁵ Det finns befintliga pantbrev i Stockholm Isbrytaren 50 uppgående till 752 000 000 kronor, varav pantbrev uppgående till lånebeloppet (190 000 000 kronor) kommer att följa med Fastigheten.

⁶ Fördelning mellan bostadsrätterna framgår av punkt 5, lägenhetsförteckning.

Am
200

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Årsavgifter (bostadslägenheter och förskola) ⁷ :	8 966 208 kronor
Hyresintäkter (lokaler) ⁸ :	764 842 kronor
Hyresintäkter (garage) ⁹ :	840 000 kronor
Mobilmast:	50 000 kronor

SUMMA INTÄKTER: 10 621 050 kronor

4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Elförbrukning ¹⁰	415 710	30
Vatten/Avlopp	427 980	31
Ventilation	207 855	15
Uppvärmning	1 692 840	124
Avfall	207 855	15
Försäkringar	100 000	7
Löpande underhåll	277 140	20
Yttre skötsel (inkl. snöröjning)	415 710	30
Städning	250 000	18
Teknisk förvaltning	346 425	25
Ekonomisk förvaltning	190 000	14
TV/Bredband	188 730	14
Revision	52 476	4
Servitutsavgift (Isbrytaren 46)	2 500	0,2
Övrigt (inkl. samfällighetsavgifter)	177 500	13
Totalt	4 952 721	362¹¹

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: 4 952 721 kronor

⁷ Årsavgifterna är fördelade utifrån lägenheternas andelstal, i enlighet med Föreningens stadgar.

⁸ Avser lokalarea om ca 299 kvm med en årlig hyra om 2 558 kronor/kvm.

⁹ Avser 35 p-platser á 2 000 kr/mån.

¹⁰ Vad gäller elförbrukning avseende hyreslokalerna betalar respektive hyresgäst för detta.

¹¹ Fördelat på arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. ca 13 664 kvm (BOA om ca 12 615 kvm, 1/3 av BIA om ca 657 och LOA avseende förskolan om ca 830 kvm). Se vidare i punkt 5, lägenhetsförteckning.

Handwritten signature and date:
 8/2

4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
63 333 333	1,75 %	1 år	1 108 333
63 333 333	2,25 %	3 år	1 425 000
63 333 334	2,75 %	5 år	1 741 667
190 000 000	2,25 % ¹²		4 275 000

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 50-årig serieplan och i övrigt på de villkor som överenskomms med långgivaren. Amorteringsbeloppet för första året kommer att uppgå till ca 132 965 kronor.

Ränta: 4 275 000 kronor

Amortering: 132 965 kronor

Summa: 4 407 965 kronor

Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde¹³, vilket uppskattas uppgå till ca 7 723 824 kronor, skulle Föreningen redovisa ett årligt underskott, som emellertid inte skulle påverka Föreningens likviditet.

4.4. Statlig skatt och kommunal avgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 1 268 kronor¹⁴ för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall blir 186 396 kronor (147 bostadslägenheter * 1 268 kronor). Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter: 0 kronor¹⁵

Den statliga fastighetsskatten beräknas som 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen (lokaler och garage) inklusive tillhörande mark. Denna kostnad kommer dock lokal- och garagehyresgästerna att stå för, varför den inte utgör en kostnad för Föreningen. För det fall Föreningen i framtiden tecknar hyresavtal på nya villkor är det möjligt att denna kostnad belastar Föreningen, varvid årsavgifterna kan komma att justeras.

Statlig fastighetsskatt, lokaler och garage: 416 000 kronor¹⁶

Summa: 416 000 kronor

¹² Angiven snittränta är högre än offererad ränta från banken.

¹³ Byggnadernas anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 58,53 % av Fastighetens anskaffningsvärde (1 319 635 000 kronor) vilket är ca 772 382 366 kronor.

¹⁴ Aktuell avgift för inkomståret 2016.

¹⁵ Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår för 2017. Avgörande är att konverteringen anses vara så omfattande att nytt värdeår erhålls (vilket är det troliga scenariot).

¹⁶ Beräknat på 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen inklusive tillhörande mark (41 600 000 kronor).

Am
ar

4.5. Fondavsättningar

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med 25 kronor/kvm (hänförligt till arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. 13 664 kvm¹⁷) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

Summa: 341 600 kronor

4.6. Årligt överskott

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drift- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att ha ett positivt kassaflöde om ca 502 764 kronor som Föreningen har att fritt disponera för avsättning till Föreningens dispositionsfond och/eller oförutsedda kostnader.

Summa: 502 764 kronor

SUMMA KOSTNADER: 10 621 050 kronor

¹⁷ Se fotnot 11 för beräkning.

Handwritten:
b
Oppu
802

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgift om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. Andelstalen är beräknade med BOA/LOA som grund, varvid även BIA har beaktats. All boarea ska upplåtas med bostadsrätt.

Bostadslägenheter

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	BIA	Årsavg	Månadsavg	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg	Pris
01.1001	3	0	83	0	54 780	4 565	0,6111	4 290 000	2 860 000	7 150 000
01.1101	3	1	77,3	0	52 188	4 349	0,5821	4 155 000	2 770 000	6 925 000
01.1102	3	1	91,5	0	58 656	4 888	0,6542	4 590 000	3 060 000	7 650 000
01.1103	3	1	95,1	0	60 288	5 024	0,6725	4 590 000	3 060 000	7 650 000
01.1104	3	1	82,4	0	54 516	4 543	0,6080	4 185 000	2 790 000	6 975 000
01.1105	3	1	88,3	0	57 192	4 766	0,6380	4 530 000	3 020 000	7 550 000
01.1201	3	2	77	0	52 056	4 338	0,5806	4 290 000	2 860 000	7 150 000
01.1202	3	2	91,9	0	58 836	4 903	0,6562	4 677 000	3 118 000	7 795 000
01.1203	3	2	95,2	0	60 336	5 028	0,6730	4 710 000	3 140 000	7 850 000
01.1204	3	2	82,8	0	54 696	4 558	0,6101	4 317 000	2 878 000	7 195 000
01.1205	3	2	89,8	0	57 876	4 823	0,6456	4 650 000	3 100 000	7 750 000
01.1301	3	3	78,8	0	52 872	4 406	0,5898	4 374 000	2 916 000	7 290 000
01.1302	3	3	93,7	0	59 652	4 971	0,6654	4 782 000	3 188 000	7 970 000
01.1303	3	3	97,6	0	61 428	5 119	0,6852	4 794 000	3 196 000	7 990 000
01.1304	3,5	3	104,2	0	64 428	5 369	0,7187	4 890 000	3 260 000	8 150 000
01.1401	3	4	66,3	0	47 184	3 932	0,5263	4 014 000	2 676 000	6 690 000
01.1402	3	4	81,4	0	54 060	4 505	0,6030	4 590 000	3 060 000	7 650 000
01.1403	3	4	83,5	0	55 008	4 584	0,6136	4 494 000	2 996 000	7 490 000
01.1404	3,5	4	102,9	0	63 840	5 320	0,7121	5 142 000	3 428 000	8 570 000
01.1501	6	5	147,3	0	84 036	7 003	0,9374	7 182 000	4 788 000	11 970 000
02.1001	2	0	50,6	0	40 044	3 337	0,4467	2 430 000	1 620 000	4 050 000
02.1002	5	0	164	0	91 644	7 637	1,0221	7 545 000	5 030 000	12 575 000
02.1003	4	0	115,7	0	69 660	5 805	0,7770	5 355 000	3 570 000	8 925 000
02.1004	1	0	43,6	18,3	39 636	3 303	0,4421	2 754 000	1 836 000	4 590 000
02.1005	3	0	99,9	0	62 472	5 206	0,6968	4 755 000	3 170 000	7 925 000
02.1101	1	1	44,3	19	40 056	3 338	0,4469	2 685 000	1 790 000	4 475 000
02.1102	1	1	47,2	22,2	41 868	3 489	0,4670	2 730 000	1 820 000	4 550 000
02.1103	1	1	37,7	17,6	36 840	3 070	0,4110	2 397 000	1 598 000	3 995 000
02.1104	1	1	40	18,7	38 064	3 172	0,4245	2 505 000	1 670 000	4 175 000
02.1105	1	1	36,8	17	36 348	3 029	0,4054	2 385 000	1 590 000	3 975 000
02.1106	3,5	1	78,6	0	52 776	4 398	0,5887	3 765 000	2 510 000	6 275 000
02.1107	3,5	1	88,1	0	57 108	4 759	0,6370	3 945 000	2 630 000	6 575 000
02.1108	2	1	48,5	0	39 084	3 257	0,4360	2 670 000	1 780 000	4 450 000
02.1109	5	1	161,1	0	90 324	7 527	1,0074	7 305 000	4 870 000	12 175 000
02.1110	4	1	112,8	0	68 340	5 695	0,7623	5 295 000	3 530 000	8 825 000
02.1201	1	2	44,4	19	40 104	3 342	0,4474	2 790 000	1 860 000	4 650 000
02.1202	1	2	47,2	22,2	41 868	3 489	0,4670	2 877 000	1 918 000	4 795 000

Handwritten signature and initials

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

02.1203	1	2	37,7	17,6	36 840	3 070	0,4110	2 355 000	1 570 000	3 925 000
02.1204	1	2	40	18,7	38 064	3 172	0,4245	2 574 000	1 716 000	4 290 000
02.1205	1	2	39,7	18,5	37 896	3 158	0,4227	2 454 000	1 636 000	4 090 000
02.1206	3	2	81	0	53 868	4 489	0,6009	4 455 000	2 970 000	7 425 000
02.1207	2	2	51,7	0	40 548	3 379	0,4522	2 814 000	1 876 000	4 690 000
02.1208	5	2	164,4	0	91 824	7 652	1,0242	7 554 000	5 036 000	12 590 000
02.1209	4	2	112,9	0	68 388	5 699	0,7628	5 454 000	3 636 000	9 090 000
02.1301	1	3	45,1	19	40 428	3 369	0,4509	2 850 000	1 900 000	4 750 000
02.1302	1	3	48,1	22,2	42 276	3 523	0,4716	2 937 000	1 958 000	4 895 000
02.1303	1	3	38,5	17,6	37 212	3 101	0,4151	2 430 000	1 620 000	4 050 000
02.1304	1	3	40,8	18,7	38 424	3 202	0,4286	2 514 000	1 676 000	4 190 000
02.1305	1	3	40,6	18,5	38 304	3 192	0,4273	2 514 000	1 676 000	4 190 000
02.1306	3	3	82,7	0	54 648	4 554	0,6096	4 548 000	3 032 000	7 580 000
02.1307	2	3	51,8	0	40 584	3 382	0,4527	2 874 000	1 916 000	4 790 000
02.1308	5	3	166	0	92 544	7 712	1,0323	7 758 000	5 172 000	12 930 000
02.1309	4	3	114,6	0	69 156	5 763	0,7714	5 538 000	3 692 000	9 230 000
02.1401	3	4	82,8	0	54 696	4 558	0,6101	4 710 000	3 140 000	7 850 000
02.1402	3	4	71,7	0	49 644	4 137	0,5537	4 254 000	2 836 000	7 090 000
02.1403	1	4	34,1	0	32 532	2 711	0,3629	2 130 000	1 420 000	3 550 000
02.1404	3	4	69,3	0	48 552	4 046	0,5416	4 032 000	2 688 000	6 720 000
02.1405	2,5	4	75,2	0	51 240	4 270	0,5715	3 972 000	2 648 000	6 620 000
02.1406	7	4	193,2	0	104 928	8 744	1,1703	9 342 000	6 228 000	15 570 000
02.1407	3	4	89,5	0	57 744	4 812	0,6441	4 752 000	3 168 000	7 920 000
02.1501	5	5	128,3	0	75 396	6 283	0,8410	6 900 000	4 600 000	11 500 000
02.1502	6,5	5	183,6	0	100 560	8 380	1,1216	9 300 000	6 200 000	15 500 000
03.0901	5	-1	124	0	73 440	6 120	0,8191	5 310 000	3 540 000	8 850 000
03.1001	2,5	0	76	35	56 916	4 743	0,6348	4 014 000	2 676 000	6 690 000
03.1002	1,5	0	46	21	41 136	3 428	0,4589	2 760 000	1 840 000	4 600 000
03.1003	1,5	0	45	21	40 680	3 390	0,4538	2 760 000	1 840 000	4 600 000
03.1004	1,5	0	46	21	41 136	3 428	0,4589	2 820 000	1 880 000	4 700 000
03.1005	1,5	0	47	21	41 592	3 466	0,4640	2 820 000	1 880 000	4 700 000
03.1006	1,5	0	47	21	41 592	3 466	0,4640	2 820 000	1 880 000	4 700 000
03.1007	3,5	0	65	70	57 228	4 769	0,6383	3 930 000	2 620 000	6 550 000
03.1008	3,5	0	72	63	59 352	4 946	0,6620	3 930 000	2 620 000	6 550 000
03.1009	5,5	0	134	79	89 988	7 499	1,0037	6 540 000	4 360 000	10 900 000
03.1010	5	0	128	0	75 264	6 272	0,8394	5 262 000	3 508 000	8 770 000
03.1101	2,5	1	86	0	56 148	4 679	0,6263	4 200 000	2 800 000	7 000 000
03.1102	3,5	1	103	0	63 888	5 324	0,7126	5 370 000	3 580 000	8 950 000
03.1103	4,5	1	115	0	69 348	5 779	0,7735	5 130 000	3 420 000	8 550 000
03.1104	3	1	95	0	60 240	5 020	0,6720	4 170 000	2 780 000	6 950 000
03.1105	1,5	1	60	0	44 316	3 693	0,4944	2 790 000	1 860 000	4 650 000
03.1106	2	1	60	0	44 316	3 693	0,4944	3 330 000	2 220 000	5 550 000
03.1107	1,5	1	47	0	38 400	3 200	0,4284	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1108	1,5	1	46	0	37 944	3 162	0,4233	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1109	1,5	1	46	0	37 944	3 162	0,4233	2 700 000	1 800 000	4 500 000

PM
102

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

03.1110	1,5	1	46	0	37 944	3 162	0,4233	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1111	1,5	1	46	0	37 944	3 162	0,4233	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1112	2	1	58	0	43 404	3 617	0,4842	3 330 000	2 220 000	5 550 000
03.1113	3	1	93	0	59 328	4 944	0,6618	4 770 000	3 180 000	7 950 000
03.1114	5	1	152	0	86 184	7 182	0,9612	6 810 000	4 540 000	11 350 000
03.1115	4	1	102	0	63 432	5 286	0,7075	4 530 000	3 020 000	7 550 000
03.1201	2,5	2	85	0	55 692	4 641	0,6212	3 810 000	2 540 000	6 350 000
03.1202	3,5	2	103	0	63 888	5 324	0,7126	4 770 000	3 180 000	7 950 000
03.1203	4,5	2	117	0	70 248	5 854	0,7836	5 310 000	3 540 000	8 850 000
03.1204	4	2	102	0	63 432	5 286	0,7075	4 140 000	2 760 000	6 900 000
03.1205	1,5	2	56	0	42 504	3 542	0,4741	2 610 000	1 740 000	4 350 000
03.1206	2	2	61	0	44 772	3 731	0,4994	3 330 000	2 220 000	5 550 000
03.1207	1,5	2	48	0	38 856	3 238	0,4335	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1208	1,5	2	48	0	38 856	3 238	0,4335	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1209	1,5	2	48	0	38 856	3 238	0,4335	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1210	1,5	2	47	0	38 400	3 200	0,4284	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1211	1,5	2	48	0	38 856	3 238	0,4335	2 700 000	1 800 000	4 500 000
03.1212	2	2	59	0	43 860	3 655	0,4893	3 270 000	2 180 000	5 450 000
03.1213	3	2	96	0	60 696	5 058	0,6770	4 710 000	3 140 000	7 850 000
03.1214	5	2	156	0	87 996	7 333	0,9815	6 900 000	4 600 000	11 500 000
03.1215	4	2	105	0	64 788	5 399	0,7227	4 674 000	3 116 000	7 790 000
03.1301	2	3	80	0	53 424	4 452	0,5959	3 810 000	2 540 000	6 350 000
03.1302	3,5	3	116	0	69 804	5 817	0,7785	5 190 000	3 460 000	8 650 000
03.1303	3,5	3	101	0	62 976	5 248	0,7024	5 070 000	3 380 000	8 450 000
03.1304	2	3	60	0	44 316	3 693	0,4944	3 330 000	2 220 000	5 550 000
03.1305	3	3	98	0	61 608	5 134	0,6872	4 740 000	3 160 000	7 900 000
03.1306	5	3	162	0	90 732	7 561	1,0120	7 020 000	4 680 000	11 700 000
03.1307	5	3	166	0	92 544	7 712	1,0323	7 290 000	4 860 000	12 150 000
03.1401	2	4	80	0	53 424	4 452	0,5959	3 900 000	2 600 000	6 500 000
03.1402	3,5	4	116	0	69 804	5 817	0,7785	5 310 000	3 540 000	8 850 000
03.1403	3,5	0	101	0	62 976	5 248	0,7024	5 160 000	3 440 000	8 600 000
03.1404	2	0	60	0	44 316	3 693	0,4944	3 390 000	2 260 000	5 650 000
03.1405	3	0	97	0	61 152	5 096	0,6821	4 830 000	3 220 000	8 050 000
03.1406	5	0	165	0	92 088	7 674	1,0272	7 140 000	4 760 000	11 900 000
03.1407	5	0	165	0	92 088	7 674	1,0272	7 560 000	5 040 000	12 600 000
03.1501	2	0	80	0	53 424	4 452	0,5959	3 990 000	2 660 000	6 650 000
03.1502	3,5	0	116	0	69 804	5 817	0,7785	5 100 000	3 400 000	8 500 000
03.1503	3	0	81	0	53 868	4 489	0,6009	5 160 000	3 440 000	8 600 000
03.1504	2	0	54	0	41 592	3 466	0,4639	3 540 000	2 360 000	5 900 000
03.1505	3	0	93	0	59 328	4 944	0,6618	5 910 000	3 940 000	9 850 000
03.1506	4	0	123	0	72 984	6 082	0,8141	7 650 000	5 100 000	12 750 000
03.1601	3	0	82	0	54 324	4 527	0,6060	5 340 000	3 560 000	8 900 000
03.1602	5	0	136	0	78 900	6 575	0,8800	8 100 000	5 400 000	13 500 000
03.1603	4	0	104	0	64 344	5 362	0,7176	6 480 000	4 320 000	10 800 000
03.1604	3	0	79	0	52 968	4 414	0,5908	5 100 000	3 400 000	8 500 000

Handwritten signature and initials

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET

03.1605	3	0	90	0	57 972	4 831	0,6466	5 610 000	3 740 000	9 350 000
03.1606	4	0	100	0	62 520	5 210	0,6973	5 940 000	3 960 000	9 900 000
04.1301	2	0	62	0	45 228	3 769	0,5045	3 390 000	2 260 000	5 650 000
04.1302	1,5	0	49	0	39 312	3 276	0,4385	2 820 000	1 880 000	4 700 000
04.1303	3,5	0	100	0	62 520	5 210	0,6973	5 070 000	3 380 000	8 450 000
04.1304	4,5	0	123	0	72 984	6 082	0,8141	5 400 000	3 600 000	9 000 000
04.1305	4	0	103	0	63 888	5 324	0,7126	4 260 000	2 840 000	7 100 000
04.1306	1,5	0	57	0	42 948	3 579	0,4791	2 700 000	1 800 000	4 500 000
04.1401	2	0	63	0	45 684	3 807	0,5096	3 450 000	2 300 000	5 750 000
04.1402	1,5	0	49	0	39 312	3 276	0,4385	2 880 000	1 920 000	4 800 000
04.1403	3,5	0	100	0	62 520	5 210	0,6973	5 160 000	3 440 000	8 600 000
04.1404	4,5	0	123	0	72 984	6 082	0,8141	5 520 000	3 680 000	9 200 000
04.1405	4	0	102	0	63 432	5 286	0,7075	4 350 000	2 900 000	7 250 000
04.1406	1,5	0	57	0	42 948	3 579	0,4791	2 760 000	1 840 000	4 600 000
04.1501	3	0	79	0	52 968	4 414	0,5908	4 980 000	3 320 000	8 300 000
04.1502	4	0	113	0	68 436	5 703	0,7633	7 020 000	4 680 000	11 700 000
04.1503	3,5	0	106	0	65 244	5 437	0,7278	5 970 000	3 980 000	9 950 000
04.1504	4	0	112	0	67 980	5 665	0,7582	6 888 000	4 592 000	11 480 000
04.1601	4	0	107	0	65 700	5 475	0,7329	6 720 000	4 480 000	11 200 000
04.1602	3	0	87	0	56 604	4 717	0,6314	5 250 000	3 500 000	8 750 000
			12 614,8	656,8	8 342 136	695 178	93,0405	652 617 000	435 078 000	1 087 695 000

Lokallägenheter (förskolan)

Lgh.nr.	RoK	Våning	LOA	BIA	Årsavg	Månadsavg	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg	Pris
05.1001	2		35,4		26 607	2 217	0,2967	1 800 911	0	1 800 911
05.1002	3		99,2		74 561	6 213	0,8315	5 046 619	0	5 046 619
05.1003	3,5		111,7		83 956	6 996	0,9363	5 682 534	0	5 682 534
05.1004	1,5		44,2		33 222	2 768	0,3705	2 248 595	0	2 248 595
05.1005	3		88,3		66 368	5 531	0,7401	4 492 102	0	4 492 102
05.1006	3		80,6		60 581	5 048	0,6756	4 100 378	0	4 100 378
05.1007	2		34,9		26 232	2 186	0,2925	1 775 474	0	1 775 474
06.1001	4		112,4		84 482	7 040	0,9421	5 718 145	0	5 718 145
06.1002	5		139,1		104 551	8 713	1,1659	7 076 459	0	7 076 459
06.1003	2		42,9		32 245	2 687	0,3596	2 182 459	0	2 182 459
06.1004	2		41,6		31 267	2 606	0,3487	2 116 324	0	2 116 324
			830,3		624 072	52 006	6,9595	42 240 000	0	42 240 000

Totalt

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA/LOA	BIA	Årsavg	Månadsavg	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg	Pris
			13 445,1	656,8	8 966 208	747 184	100	694 857 000	435 078 000	1 129 935 000

Handwritten signature and initials

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. Uppgiften om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm som upplåtits med bostadsrätt. Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,25 %), därefter antas den öka med en (1) procentenhet år 6-11 (3,25 %).

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Räntor	4 275 000	4 272 008	4 268 677	4 265 007	4 261 000	6 148 503	6 109 883
Amortering	132 965	148 053	163 097	178 097	193 092	208 017	281 837
Driftskostnader	4 952 721	5 051 775	5 152 811	5 255 867	5 360 984	5 468 204	6 037 339
Fondavsättningar	341 600	348 432	355 400	362 508	369 759	377 154	416 408
Skatt/avgift	416 000	424 320	432 806	441 463	450 292	459 298	507 102
Överskott	502 764	512 819	523 076	533 537	544 208	555 092	612 867
Summa kostnader	10 621 050	10 757 408	10 895 868	11 036 480	11 179 335	13 216 267	13 965 436
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	8 966 208	9 069 469	9 174 170	9 280 348	9 388 081	11 389 188	11 948 193
Hysesintäkter samt mobilmast	1 654 842	1 687 939	1 721 698	1 756 132	1 791 254	1 827 079	2 017 243
Summa intäkter	10 621 050	10 757 408	10 895 868	11 036 480	11 179 335	13 216 267	13 965 436
Årsavgift/kvm/år	656	664	671	679	687	834	874
Avskrivning	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824
Resultat efter full avskrivning	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824	-7 723 824

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	656	656	656
2	660	664	667
3	665	671	678
4	669	679	690
5	673	687	701
6	816	834	852
11	836	874	916

År	< 1%	Aktuell ränta 2,25%	> 1%
1	517	656	795
2	525	664	803
3	533	671	810
4	540	679	818
5	548	687	826
6	695	834	972
11	737	874	1 012

Handwritten signature and initials.

7. ÖVRIGT

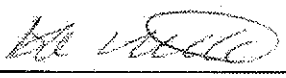
Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan hänvisas till Föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

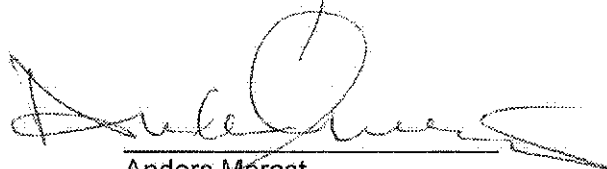
8. UNDERSKRIFTER

Stockholm den 7 december 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INDUSTRIVERKET


Lars Björk


Bo Leijon


Anders Morast

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet ?

Fastighetsbeteckning:	STOCKHOLM ISBRYTAREN *50
Kommun (kommunkod):	STOCKHOLM (80)
Senast ajourfört, fastighetsregistret:	2016-08-25
Senast ajourfört, inskrivningsregistret:	2016-07-20
Aktualitetsdatum, inskrivningsregistret:	2016-10-21
Fastighetsnyckel:	010090516
Övrig information:	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Lantmäteriförrättning ?

Ärende 158210:	Pågår sedan 2015-12-23
----------------	------------------------

Inskrivningsmyndighet ?

Namn och adress:	LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING NORRTÄLJE BOX 252 761 23 NORRTÄLJE
Telefon:	0771-636363

Tidigare fastighetsbeteckning ?

Fastighetsbeteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-STOCKHOLM * ISBRYTAREN:50	1980-04-01	0180-15/1980

Ursprung ?

Fastighetsbeteckning	
STOCKHOLM ISBRYTAREN 48	STOCKHOLM ISBRYTAREN 49

Fastighetens adress ?

Adress	Postnr	Postort	Kommundel	Populärnamn
Igeldammgatan 22A	112 49	Stockholm	Kungsholmen	
Igeldammgatan 22B	112 49	Stockholm	Kungsholmen	
Igeldammgatan 22C	112 49	Stockholm	Kungsholmen	
Svarvargatan 11	112 49	Stockholm	Kungsholmen	
Svarvargatan 7	112 49	Stockholm	Kungsholmen	
Svarvargatan 9	112 49	Stockholm	Kungsholmen	

Areal ?

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	5.550 m ² (0,56 ha)	5.550 m ² (0,56 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater ?

Koordinatsystem: SWEREF 99 TM

Område	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registerkarta
1	6581542.4	672048.3	Centralpunkt inom område	-STOCKHOLM

Andel i samfällighet/gemensamhetsanläggning ?

Fastighetsbeteckning	Typ
STOCKHOLM ISBRYTAREN GA:1	Gemensamhetsanläggning

Åtgärder ?

Akt	Åtgärdsdatum	Åtgärd	Anteckning
0180-A861/1937	1937-09-04	Tomtmätning	
0180-A861/1937	1937-09-08	Sammanläggning	
0180K-2015-10422	2015-08-25	Anläggningsåtgärd	

Planer ?

Plantyp	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Tomtindelning	1937-08-27	0180-B108/1937	Avregistrerad	ISBRYTAREN T 50
Detaljplan	2004-01-15	0180K-P2002-12168	Avregistrerad	ISBRYTAREN 50
Genomförandetid:	Fr o m 2004-02-20 T o m 2014-02-19			
Detaljplan	2015-08-25	0180K-P2013-07325	Beslut	ISBRYTAREN 50
Genomförandetid:	Fr o m 2015-08-26 T o m 2020-08-25			

Lagfart ⓘ

Inskrivningsdatum: 2016-07-07
 Akt: D-2016-00319101:1
 Personnr/Organisationsnr: 769629-5943
 Lagfaren ägare: Bostadsrättsföreningen Industriverket
 Adress: c/o OSCAR PROPERTIES
 BOX 5123
 102 43 STOCKHOLM
 Fång: Köp 2016-07-05, 153.294.193 SEK
 Andel: 747/1000

Inskrivningsdatum: 2016-07-07
 Akt: D-2016-00319099:1
 Personnr/Organisationsnr: 769621-7947
 Lagfaren ägare: Bostadsrättsföreningen Cigarfabriken
 Adress: c/o OSCAR PROPERTIES AB
 BOX 5123
 102 43 STOCKHOLM
 Fång: Köp 2016-07-05, 51.918.917 SEK
 Andel: 253/1000

Inteckningar ⓘ

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Belopp (SEK)	Innehavare	Status	Anmärkning
2	2001-10-16	01/87207	5.000.000	/D-2016-00317664:8, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
3	2001-10-16	01/87209	5.000.000	/D-2016-00317664:7, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
4	2001-10-16	01/87211	5.000.000	/D-2016-00317664:6, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
5	2001-10-16	01/87213	5.000.000	/D-2016-00317664:5, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
6	2001-10-16	01/87215	825.000	/D-2016-00317664:4, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
7	2010-05-03	10/11257	229.175.000	/D-2016-00317664:2, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
8	2013-03-08	13/3848	91.000.000	/D-2016-00317664:1, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	
9	2014-06-30	14/11188	411.000.000	/D-2016-00317664:3, DNB Sweden AB, Alt: Loan Agency, 10588 Stockholm	Datapanbrev	Beviljad 14/12787
Antal: 8						
Totalbelopp (SEK):			752.000.000			

Inskrivningar ⓘ

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Rättigheter	Status	Anmärkning
1	1932-08-15	32/80	AVKOMSTRÄTT	Beslutad	BEVILJAD I STOCKHOLM ISBRYTAREN 47 32/80

Galleri : STOCKHOLM ISBRYTAREN :50

Tidigare ägare ⓘ

Akt: 42/39
 Personnr/Organisationsnr: 19200202-0887
 Tidigare ägare: HÖJERING, MARGOT SARAH
 Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
 Fång: Arv 1941-07-03
 Typ av köpeskillning: Ingen köpeskillning
 Ägd andel: 1/6
 Anmärkning: Övr fång 91/7650

Akt: 42/38
 Personnr/Organisationsnr: 19161022-0517
 Tidigare ägare: HIRSCH, ERNST MORITZ
 Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
 Fång: Arv 1941-07-03
 Typ av köpeskillning: Ingen köpeskillning
 Ägd andel: 1/8
 Anmärkning: Övr fång 91/7645

Akt: 42/40
 Personnr/Organisationsnr: 19331120-0491
 Tidigare ägare: VÄSTBERG, PER
 Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
 Fång: Arv 1941-07-03
 Typ av köpeskillning: Ingen köpeskillning
 Anmärkning: Förbehåll 42/40 , Övr fång 84/58719

Akt: 42/41
 Personnr/Organisationsnr: 19370530-0624
 Tidigare ägare: BILLING, LENA
 Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
 Fång: Arv 1941-07-03
 Typ av köpeskillning: Ingen köpeskillning
 Ägd andel: 1/18
 Anmärkning: Övr fång 91/7866, Förbehåll 42/41

Akt:	47/1909
Personnr/Organisationsnr:	19271202-1035
Tidigare ägare:	ENGSTRÖM, JAN
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1947-06-14
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Anmärkning:	Övr fång 67/1314, Övr fång 91/7651, Övr fång 47/1910, Anmärkning 92/46696
Akt:	47/1911
Personnr/Organisationsnr:	19111119-0862
Tidigare ägare:	FROHDE, GURLI ELISABET KARIN
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1947-08-23
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Anmärkning:	Övr fång 47/1912, Övr fång 78/348, Anmärkning 92/46697
Akt:	47/1916
Personnr/Organisationsnr:	19460418-0572
Tidigare ägare:	FROHDE, KENT
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1947-08-23
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Anmärkning:	Övr fång 47/1917, Övr fång 68/1056, Övr fång 81/73880, Övr fång 91/7652, Anmärkning 92/46700
Akt:	47/1915
Personnr/Organisationsnr:	19401003-0494
Tidigare ägare:	FROHDE, STEN EINAR
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1947-08-23
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Anmärkning:	Övr fång 91/7878, Övr fång 81/73884, Övr fång 67/1315, Anmärkning 92/46699
Akt:	47/1913
Personnr/Organisationsnr:	19350426-0864
Tidigare ägare:	WERNER, KATE
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1947-08-23
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Anmärkning:	Övr fång 67/1316, Övr fång 47/1914, Övr fång 91/7653, Anmärkning 92/46698
Akt:	52/2252
Personnr/Organisationsnr:	19450506-0493
Tidigare ägare:	WÄSTBERG, OLOF
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Köp 1952-07-01
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Anmärkning:	Övr fång 52/2253, Övr fång 84/58718
Akt:	81/73878
Personnr/Organisationsnr:	19640127-1173
Tidigare ägare:	WERNER, FRANK
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1981-12-16
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Ägd andel:	3/128
Anmärkning:	Övr fång 91/7657
Akt:	81/73879
Personnr/Organisationsnr:	19661115-3641
Tidigare ägare:	WERNER, ANNA
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1981-12-16
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Ägd andel:	3/128
Anmärkning:	Övr fång 91/7661
Akt:	81/73882
Personnr/Organisationsnr:	19591130-1033
Tidigare ägare:	ENGSTRÖM, MATS
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1981-12-21
Typ av köpeskillning:	Ingen köpeskillning
Ägd andel:	1/64
Anmärkning:	Övr fång 91/7654
Akt:	81/73883
Personnr/Organisationsnr:	19680523-0148

Tidigare ägare:	ENGSTRÖM, KATARINA
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1981-12-21
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Ägd andel:	1/64
Anmärkning:	Övr fång 91/7655
Akt:	81/73881
Personnr/Organisationsnr:	19570810-1042
Tidigare ägare:	ENGSTRÖM KLING, MADELEINE
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Gåva 1981-12-21
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Ägd andel:	1/64
Anmärkning:	Övr fång 91/7808, Namn 91/7656
Akt:	94/22635
Personnr/Organisationsnr:	556413-1018
Tidigare ägare:	FASTIGHETS AB IBRYT 50
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Köp 1994-01-03
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Anmärkning:	Beviljad 94/26077, Beviljad 94/26077
Akt:	D-2016-00319098:1
Personnr/Organisationsnr:	559019-2026
Tidigare ägare:	Fastighets AB Ibryt 2
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Köp 2016-07-05, 51.918.917 SEK
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Ägd andel:	253/1000
Akt:	D-2016-00319100:1
Personnr/Organisationsnr:	559019-2091
Tidigare ägare:	Fastighets AB Ibryt
Typ av tidigare ägare:	Lagfaren ägare
Fång:	Köp 2016-07-05, 153.294.193 SEK
Typ av köpeskilling:	Ingen köpeskilling
Ägd andel:	747/1000

Taxeringsenhet

Taxeringsår:	2016
Taxeringsenhet:	412250-8
Typkod:	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	252.200.000, därav byggnadsvärde 21.200.000, markvärde 231.000.000
Uppgiftsår:	2016
Areal (m²):	5560
Industritillbehör:	Uppgift saknas
Beskrivning:	Hel registerfastighet
Taxeringsenhet avser:	Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form:	Övrigt aktiebolag
Personnr/Organisationsnr:	556413-1018
Taxerad ägare:	Fastighets AB Ibryt 50
Ägandetyper:	Tidigare ägare
Andel:	1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusmark för bostäder
Taxeringsvärde (SEK):	221.000.000
Byggrätt ovan mark (m²):	15845
Klassificering av byggrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²):	14.000
Riktvärdesområde:	180194
Skatteförvaltningens ID:	301302673
Koppling till värderingsenhet byggnad:	301302672

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK):	10.000.000
Byggrätt ovan mark (m²):	1519
Klassificering av byggrätt:	Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²):	6.600
Riktvärdesområde:	180194
Skatteförvaltningens ID:	301302677

Koppling till värderingsenhet byggnad:

Typ av värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för bostäder
Taxeringsvärde (SEK):	21.200.000
Under byggnad:	Ja
Nybyggnadsår:	
Värdeår:	
Bostadsyta (m²):	0
Hyresintäkt (SEK):	0.000
Skatteförvaltningens ID:	301302672
Koppling till värderingsenhet mark:	301302673

Byggnader

Levande	Planerade	Avregistrerade
1	0	0

© Bisnode Sverige AB | 169 93 Solna | 08-555 682 00 | information.se@bisnode.com | Ansvarig utgivare Magnus Silfverberg, Bisnode Sverige AB

Lista över framtida gemensamhetsanläggningar och servitut

Brf Industriverket och Brf Cigarrfabriken samäger fastigheten Stockholm Isbrytaren 50 ("Stamfastigheten"), men till olika andelar. I samband med att Stamfastigheten klyvs är avsikten att inrätta servitut och gemensamhetsanläggningar i enlighet med listan nedan. Fastighetsförrättningen beräknas ske i februari/mars 2017, varför denna lista måste anses preliminär. Det är Lantmäteriet som beslutar om vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som ska inrättas.

Servitut

- Vattenledningar (till förmån för Brf Industriverket)
- Värmeledningar (till förmån för Brf Industriverket)
- Avlopp (till förmån för Brf Industriverket)
- Ventilation (till förmån för Brf Industriverket)
- Passage trapphus (till förmån för Brf Industriverket)

- Passage och cykelparkering (belastar Brf Industriverket)
- Elförsörjning (belastar Brf Industriverket)
- Vattenledningar (belastar Brf Industriverket)
- Värmeledningar (belastar Brf Industriverket)
- Avlopp (belastar Brf Industriverket)
- Ventilation (belastar Brf Industriverket)
- Dagvattenledning (belastar Brf Industriverket)

Gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Cigarrfabriken

- Fasad och "gångbro/balkongbro"
- Kommunikationsyta (del av gård)
- Ledningar (värme, tappvatten, spillvatten)

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Industriverket (769629-5943), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

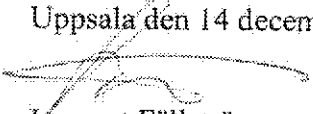
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort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

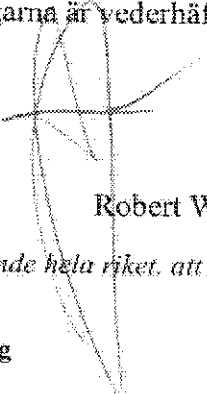
Föreningen förvärvar fastighet med avtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har tecknat avtal samt därefter likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag för eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara att detta är en väl bedrövad metod i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 147 bostäder jämte en förskola avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt två lokaler. På fastigheten finns två sammanhängande byggnadskroppar, 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 14 december 2016


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
Fastighetsdatautdrag
Tax.värdeberäkning
Finansieringsoffert
Köpebrev
Entreprenadavtal
Byggnadsbeskrivning
Bygglov
Aktieavtal
Lokalavtal
Servitutsavtal
Oscar maiN One AB garanti avseende
A) kostnadspålagor
B) uteblivna årsavgifter
C) upplåtelsegaranti