

BRF PRÅMEN

2022123005732

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRÅMEN

Organisationsnummer: 769637-2601

Kommun: Stockholm


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14


Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2022-12-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRÅMEN


Lennart Wirén


Lisse-Lotte Bolin


Anders Willner

BRF PRÅMEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pråmen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 114 lägenheter, uthyrningslokal och del av ett gemensamt garage pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 år 2023 och avslutas under kvartal 1 år 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 år 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 3 år 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-03-15, samt ändring av köpekontrakt 2022-11-14. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-06-16.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 11 400 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Denna ekonomiska plan ersätter befintlig ekonomisk plan daterad 2022-03-15.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Schaktugnen 2, Stockholm
Adress:	Masugnsvägen 52 - 64
Tomtens areal:	ca 2 075 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 705 kvm
Lokalarea:	ca 66 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 9 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	114 st

Parkering

42 platser i gemensamhetsanläggning varav 14 laddplatser
1 mc-plats i gemensamhetsanläggning
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har en butikslokal för uthyrning i gatuplan med adress Masugnsvägen 52.

BRF PRÅMEN

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Belastande servitut avseende att nyttja, anlägga och förnya spillvattenledning till förmån för Schaktugnen 1,

Belastande servitut avseende gångväg

Servitut avseende rätt att nyttja, anlägga och förnya lägenhetsförråd till förmån för Schaktugnen 2,

belastar Schaktugnen 3.

Föreningen medger att Stockholms Stad eller den staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning

för all framtid anläggna, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Nyttjanderättsavtal kommer att tecknas avseende att nyttja förskolegården del av tid till förmån för Schaktugnen 2,

belastar Schaktugnen 3.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att/ska delta i:

GA:1 Garage, gård, miljörum och cykelrum gemensam med Schaktugnen 1 och Schaktugnen 3.

GA:2 Gemensam spillvattenledning med Schaktugnen 1.

En överenskommelse finns för GA och servitut inkl fördelning av andelstal vilken kommer att fastställas vid en anläggningsförrättning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el och bredband.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elservis/elrum/telerum, fläktrum,

fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Plats för barnvagnar och rullstolar, städtrum med WC

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vattenmätare

BRF PRÅMEN

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fribärande bottenplatta som pålas
Stomme:	Betongbjälklag på bärande betongväggar
Ytterväggar:	Betong (burspråksväggar utfackningsväggar); ytskikt är puts med inslag av trä och klinker.
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong med aluminiumräcken
Entrépartier:	Aluminium/glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation; eget mindre aggregat

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Respektive bostadsrättshavare ska teckna eget abonnemang och svara för kostnaden.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåp/hallinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Bakkantslist som stänkskydd (enstaka kortväggar utan list)	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin Handdukstork

BRF PRÅMEN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, kaklad vägg vid kommod	Målat	Sanitetsutrustning

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	
Pentry	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentryinredning
RWC/dusch	Klinker	Kakel	Undertak alternativt målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas/lokalens typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	691 465 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	691 475 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	0180113
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	282 600 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	114 800 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	1 500 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 300 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	30 750 000	3 mån	3,40%	1 045 500		1 045 500
Bottenlån	30 750 000	1	4,00%	1 230 000		1 230 000
Bottenlån	30 750 000	2	4,20%	1 291 500		1 291 500
Bottenlån	30 750 000	3	4,30%	1 322 250		1 322 250
Amortering					861 000	861 000
S:a lån	123 000 000			4 889 250	861 000	5 750 250
Insatser	341 629 000					
Upplåtelseavgifter	226 846 000					
S:a finansiering	691 475 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

5 750 250

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 3 mån och 3 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,0%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

3 023 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

41 354 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

263 130

BRF PRÅMEN

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	126 500	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	315 000	
Värmeavgifter	410 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	545 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, jour och städning c)	264 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggningarna e)	260 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	300 960	
Försäkringar	37 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll g)		
Kostnad för lgh-förråd - servitut - el/värme/korridor	10 000	
Kostnad för att nyttja förskolegården del av dag samt för el förskolegård	10 000	
Parkeringsoperatör	85 000	
Övriga driftskostnader	80 000	
Summa driftskostnader		2 571 460

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	73 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	15 000	
		88 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 672 840
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

151 920 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 435 000 kr (varav 175 000 kr avser elförbrukning laddplatser) per år.

g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 705	kvm		7 267 160
Årsavgift bredband				300 960
Årsavgift varmvatten *)				151 920
Hyra uthyrningslokaler **)	66	kvm	1 900 kr/kvm och år	125 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				15 000
Hyra garage	28	st	1 500 kr/plats och mån	504 000
Hyra garage, laddplats ***)	14	st	1 800 kr/plats och mån	302 400
Hyra garage, mc-plats	1	st	500 kr/plats och mån	6 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				8 672 840
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF PRÅMEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁶⁾ kr	
					kr	kr			kr	kr	kr	kr		kr
11001	47	2 RK	0,6249%	2 135 000	365 000	2 500 000	769 000	45 416	3 785	2 640	220	48 056	4 005	1 030
11002	75	3 RK	0,8717%	2 978 000	972 000	3 950 000	1 072 000	63 348	5 279	2 640	220	65 988	5 499	1 330
11003	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	792 000	2 900 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11004	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	608 000	2 690 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11101	101	4 RK	1,0877%	3 716 000	2 924 000	6 640 000	1 338 000	79 047	6 587	2 640	220	81 687	6 807	1 630
11102	80	3 RK	0,9103%	3 110 000	1 430 000	4 540 000	1 120 000	66 156	5 513	2 640	220	68 796	5 733	1 330
11103	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	892 000	3 000 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11104	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	868 000	2 950 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11105	75	3 RK	0,8717%	2 978 000	1 272 000	4 250 000	1 072 000	63 348	5 279	2 640	220	65 988	5 499	1 330
11201	101	4 RK	1,0877%	3 716 000	3 024 000	6 740 000	1 338 000	79 047	6 587	2 640	220	81 687	6 807	1 630
11202	80	3 RK	0,9103%	3 110 000	1 480 000	4 590 000	1 120 000	66 156	5 513	2 640	220	68 796	5 733	1 330
11203	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	832 000	2 940 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11204	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	808 000	2 890 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11205	75	3 RK	0,8717%	2 978 000	1 162 000	4 140 000	1 072 000	63 348	5 279	2 640	220	65 988	5 499	1 330
11301	101	4 RK	1,0877%	3 716 000	3 074 000	6 790 000	1 338 000	79 047	6 587	2 640	220	81 687	6 807	1 630
11302	80	3 RK	0,9103%	3 110 000	1 530 000	4 640 000	1 120 000	66 156	5 513	2 640	220	68 796	5 733	1 330
11303	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	992 000	3 100 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11304	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	968 000	3 050 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11401	101	4 RK	1,0877%	3 716 000	3 124 000	6 840 000	1 338 000	79 047	6 587	2 640	220	81 687	6 807	1 630
11402	80	3 RK	0,9103%	3 110 000	1 580 000	4 690 000	1 120 000	66 156	5 513	2 640	220	68 796	5 733	1 330
11403	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	942 000	3 050 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11404	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	908 000	2 990 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11405	75	3 RK	0,8717%	2 978 000	1 222 000	4 200 000	1 072 000	63 348	5 279	2 640	220	65 988	5 499	1 330
11501	101	4 RK	1,0877%	3 716 000	3 174 000	6 890 000	1 338 000	79 047	6 587	2 640	220	81 687	6 807	1 630
11502	80	3 RK	0,9103%	3 110 000	1 630 000	4 740 000	1 120 000	66 156	5 513	2 640	220	68 796	5 733	1 330
11503	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	1 092 000	3 200 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11504	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	1 068 000	3 150 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11505	75	3 RK	0,8717%	2 978 000	1 772 000	4 750 000	1 072 000	63 348	5 279	2 640	220	65 988	5 499	1 330
11601	101	4 RK	1,0877%	3 716 000	3 224 000	6 940 000	1 338 000	79 047	6 587	2 640	220	81 687	6 807	1 630
11602	80	3 RK	0,9103%	3 110 000	1 680 000	4 790 000	1 120 000	66 156	5 513	2 640	220	68 796	5 733	1 330
11603	46	2 RK	0,6170%	2 108 000	1 042 000	3 150 000	759 000	44 842	3 737	2 640	220	47 482	3 957	1 030
11604	45	2 RK	0,6094%	2 082 000	1 108 000	3 190 000	750 000	44 288	3 691	2 640	220	46 928	3 911	1 030
11605	75	3 RK	0,8717%	2 978 000	1 322 000	4 300 000	1 072 000	63 348	5 279	2 640	220	65 988	5 499	1 330
11701	96	4 RK	1,0491%	3 584 000	3 406 000	6 990 000	1 290 000	76 239	6 353	2 640	220	78 879	6 573	1 630
11702	68	3 RK	0,8178%	2 794 000	2 146 000	4 940 000	1 006 000	59 434	4 953	2 640	220	62 074	5 173	1 330
11703	73	3 RK	0,8563%	2 925 000	2 205 000	4 950 000	1 053 000	62 221	5 185	2 640	220	64 861	5 405	1 330
11801	88	3 RK	0,9721%	3 321 000	3 029 000	6 350 000	1 196 000	70 645	5 887	2 640	220	73 285	6 107	1 330
11802	68	3 RK	0,8178%	2 794 000	2 146 000	4 940 000	1 006 000	59 434	4 953	2 640	220	62 074	5 173	1 330
11803	42	2 RK	0,5863%	2 003 000	1 137 000	3 140 000	721 000	42 608	3 551	2 640	220	45 248	3 771	1 030
21001	85	3 RK	0,9490%	3 242 000	1 298 000	4 540 000	1 167 000	68 964	5 747	2 640	220	71 604	5 967	1 330
21002	35	1 RK	0,5169%	1 766 000	524 000	2 290 000	636 000	37 566	3 131	2 640	220	40 206	3 351	830
21101	93	4 RK	1,0260%	3 505 000	2 685 000	6 190 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
21102	51	2 RK	0,6557%	2 240 000	510 000	2 750 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
21103	92	3 RK	1,0028%	3 426 000	1 424 000	4 850 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330

LÄGENHETSTABELL

BRF FRÅMEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFTER kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBÅND ⁵⁾ kr	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSVATTEN ⁶⁾ kr	
									exkl varmvatten	per mån		
									kr	kr	kr	
21201	93	4 RK	3 505 000	2 735 000	6 240 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
21202	51	2 RK	2 240 000	555 000	2 795 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
21203	92	3 RK	3 426 000	2 064 000	5 490 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
21301	93	4 RK	3 505 000	2 785 000	6 290 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
21302	51	2 RK	2 240 000	605 000	2 845 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
21303	92	3 RK	3 426 000	2 114 000	5 540 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
21401	93	4 RK	3 505 000	2 835 000	6 340 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
21402	51	2 RK	2 240 000	655 000	2 895 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
21403	92	3 RK	3 426 000	2 164 000	5 590 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
21501	93	4 RK	3 505 000	2 845 000	6 350 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
21502	51	2 RK	2 240 000	705 000	2 945 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
21503	92	3 RK	3 426 000	2 214 000	5 640 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
21601	93	4 RK	3 505 000	2 935 000	6 440 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
21602	51	2 RK	2 240 000	805 000	3 045 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
21603	92	3 RK	3 426 000	2 264 000	5 690 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
21701	104	5 RK	3 848 000	3 342 000	7 190 000	1 385 000	81 855	2 640	220	84 495	7 041	1 930
21702	103	4 RK	3 769 000	3 281 000	7 050 000	1 357 000	80 174	2 640	220	82 814	6 901	1 630
21801	96	4 RK	3 584 000	3 106 000	6 690 000	1 290 000	76 239	2 640	220	78 879	6 573	1 630
21802	96	4 RK	3 584 000	2 966 000	6 550 000	1 250 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31001	85	3 RK	3 242 000	1 298 000	4 540 000	1 167 000	68 964	2 640	220	71 604	5 967	1 330
31002	35	1 RK	1 766 000	524 000	2 290 000	636 000	37 566	2 640	220	40 206	3 351	830
31003	85	3 RK	3 242 000	1 298 000	4 540 000	1 167 000	68 964	2 640	220	71 604	5 967	1 330
31101	93	4 RK	3 505 000	2 185 000	5 690 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
31102	51	2 RK	2 240 000	1 050 000	3 290 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
31103	92	3 RK	3 426 000	2 114 000	5 540 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31201	93	4 RK	3 505 000	2 385 000	5 890 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
31202	51	2 RK	2 240 000	1 150 000	3 390 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
31203	92	3 RK	3 426 000	2 314 000	5 740 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31301	93	4 RK	3 505 000	2 485 000	5 990 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
31302	51	2 RK	2 240 000	1 200 000	3 440 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
31303	92	3 RK	3 426 000	2 414 000	5 840 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31401	93	4 RK	3 505 000	2 535 000	6 040 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
31402	51	2 RK	2 240 000	1 250 000	3 490 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
31403	92	3 RK	3 426 000	2 464 000	5 890 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31501	93	4 RK	3 505 000	2 585 000	6 090 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
31502	51	2 RK	2 240 000	1 300 000	3 540 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
31503	92	3 RK	3 426 000	2 514 000	5 940 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31601	93	4 RK	3 505 000	2 635 000	6 140 000	1 262 000	74 559	2 640	220	77 199	6 433	1 630
31602	51	2 RK	2 240 000	1 350 000	3 590 000	807 000	47 649	2 640	220	50 289	4 191	1 030
31603	92	3 RK	3 426 000	2 564 000	5 990 000	1 233 000	72 878	2 640	220	75 518	6 293	1 330
31701	104	5 RK	3 848 000	3 392 000	7 240 000	1 385 000	81 855	2 640	220	84 495	7 041	1 930
31702	103	4 RK	3 769 000	3 371 000	7 140 000	1 357 000	80 174	2 640	220	82 814	6 901	1 630
31801	96	4 RK	3 584 000	3 156 000	6 740 000	1 290 000	76 239	2 640	220	78 879	6 573	1 630
31802	96	4 RK	3 584 000	3 056 000	6 640 000	1 290 000	76 239	2 640	220	78 879	6 573	1 630
41001	85	3 RK	3 242 000	1 298 000	4 540 000	1 167 000	68 964	2 640	220	71 604	5 967	1 330

LÄGENHETSTABELL

BRF PRÅMEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVAVTEN ⁶⁾ VARMVATTEN	
					kr	kr		kr	kr		kr	kr		kr
41002	35	1 RK	M	1 766 000	884 000	2 650 000	636 000	37 566	3 131	2 640	220	40 206	3 351	850
41003	85	3 RK	M	3 242 000	1 398 000	4 640 000	1 167 000	68 964	5 747	2 640	220	71 604	5 967	1 330
41101	93	4 RK		3 505 000	2 685 000	6 190 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
41102	51	2 RK		2 240 000	1 400 000	3 640 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
41103	92	3 RK		3 426 000	2 664 000	6 090 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330
41201	93	4 RK		3 505 000	2 785 000	6 290 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
41202	51	2 RK		2 240 000	1 550 000	3 790 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
41203	92	3 RK		3 426 000	2 764 000	6 190 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330
41301	93	4 RK		3 505 000	2 885 000	6 390 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
41302	51	2 RK		2 240 000	1 600 000	3 840 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
41303	92	3 RK		3 426 000	2 864 000	6 290 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330
41401	93	4 RK		3 505 000	2 985 000	6 490 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
41402	51	2 RK		2 240 000	1 650 000	3 890 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
41403	92	3 RK		3 426 000	2 964 000	6 390 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330
41501	93	4 RK		3 505 000	3 085 000	6 590 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
41502	51	2 RK		2 240 000	1 700 000	3 940 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
41503	92	3 RK		3 426 000	3 064 000	6 490 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330
41601	93	4 RK		3 505 000	3 185 000	6 690 000	1 262 000	74 559	6 213	2 640	220	77 199	6 433	1 630
41602	51	2 RK		2 240 000	1 750 000	3 990 000	807 000	47 649	3 971	2 640	220	50 289	4 191	1 030
41603	92	3 RK		3 426 000	3 164 000	6 590 000	1 233 000	72 878	6 073	2 640	220	75 518	6 293	1 330
41701	104	5 RK		3 848 000	3 642 000	7 490 000	1 385 000	81 855	6 821	2 640	220	84 495	7 041	1 930
41702	103	4 RK		3 769 000	3 621 000	7 390 000	1 357 000	80 174	6 681	2 640	220	82 814	6 901	1 630
41801	96	4 RK		3 584 000	3 406 000	6 990 000	1 290 000	76 239	6 353	2 640	220	78 879	6 573	1 630
41802	96	4 RK		3 584 000	3 506 000	7 090 000	1 290 000	76 239	6 353	2 640	220	78 879	6 573	1 630
Justering							1 000	12						
SUMMA	8 705	114	100,0000%	341 629 000	226 846 000	568 475 000	123 000 000	7 267 160		300 960		7 568 120		151 920

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för eventuell handdukstork, samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger eller terrass eller balkong och terrass.

Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna eller upplåtelseavgifterna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF PRÅMEN

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,98%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

Bostäder: 282 600
 Garage: 7 300
 Utlymningslokaler: 1 500

Uppräkning Fastighetsskatt per år
 2,0%
 2,0%
 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -4 889	-4 855	-4 818	-4 779	-4 737	-4 692	-4 430	-4 103
Amorteringar	tkr -861	-926	-992	-1 057	-1 122	-1 188	-1 514	-1 841
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 571	-2 622	-2 674	-2 727	-2 782	-2 896	-3 197	-3 530
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -88	-90	-92	-93	-95	-97	-107	-118
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-238
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -8 409	-8 493	-8 576	-8 656	-8 736	-8 873	-9 248	-9 830
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 887	905	923	941	960	979	1 081	1 194

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 7 720	7 874	8 031	8 192	8 356	8 523	9 410	10 390
Övriga intäkter	tkr 953	963	973	983	993	1 003	1 053	1 108
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 8 673	8 837	9 004	9 175	9 349	9 526	10 463	11 498
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 264	344	428	519	613	653	1 215	1 668

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 10							
KASSABEHÅLLNING	tkr 274	618	1 046	1 565	2 178	2 831	7 730	15 586
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 263	526	789	1 052	1 315	1 578	2 893	4 208

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.
 Avskrivning (byggnad) tkr -3 023 -3 023 -3 023 -3 023 -3 023 -3 023 -3 023 -3 023

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 161 -2 016 -1 866 -1 710 -1 551 -1 445 -557 224
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF PRÅMEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 409	8 493	8 576	8 656	8 736	9 248	9 830

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-12-12 ökar med 0,3%

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,98%
- innehåller räntenivå per 2022-12-12	3,72%
- och en reserv för ränteökning	0,26%
Total ränta i finansieringsplan	3,98%

B: Om räntenivån per 2022-12-12 ökar med 3% , dvs ca 2,7% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	3 321	3 298	3 273	3 246	3 217	3 009	2 787
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	263	263	263	263	263	263	263
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-264	-344	-428	-519	-613	-1 215	-1 668
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	3 320	3 217	3 108	2 990	2 867	2 057	1 382

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	26	53	81	111	142	321
								545

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	62 730 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	78 837 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) ³	65 304 kr	
Lån och belåningsgrad ⁴	14 023 kr	18%
Lån ³	14 130 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde) ³	869 kr	
Årsavgift varmvatten ³	17 kr	
Driftskostnad	293 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	345 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁵	154 kr	
Fondavsättning och amortering ⁵	184 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	53 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 023 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-12-15 för bostadsrättsföreningen Pråmen, org. nr: 769637-2601.

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

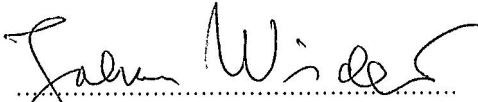
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-12-20


Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Johan Widén
Civ.ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-12-20 för Brf Pråmen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-02-26
2. Registreringsbevis	2022-09-15
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-03-15
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2022-03-15
5. Ändring av köpekontrakt dat 2022-03-15	2022-11-14
6. Kreditoffert Nordea	2020-08-25
7. Exploateringsavtal	2020-03-30
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-02-24
9. Beräkning av taxeringsvärde	2022-02-24
10. Bygglovsbeslut	2020-06-16
11. Räntor per 2022-12-12	2022-12-12
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2020-03-27
13. Markplaneringsplan L-31-1-01	2020-06-10
14. Nyttjanderättsavtal avseende upplåten gård	Koncept
15. Information från kontrollansvarig	2022-12-16
16. Bekräftelse av försäljning och uppgift om BOA	2022-03-01
17. Underhållsprognos 30 år sammandrag	2022-02-01
18. Driftskostnadsberäkning	2022-12-13

2022123005747

ju