

2022082403027

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASUGNEN****Organisationsnummer: 769636-9508****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 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2022-08-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASUGNEN



Lehnart Wirén



Pernilla Blomé



Elisabeth Kalderén

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Masugnen 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 bostadshus innehållande sammanlagt 70 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 år 2022 och avslutas under kvartal 2 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades under kvartal 2 år 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 1 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 2021-03-16. 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med finansierande bank SEB 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 7 000 000 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 2021-03-16

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Schaktugnen 1, Stockholm
Adress:	Masugnsvägen 50
Tomtens areal:	ca 1 281 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 589 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	70 st

### Parkering

25 garageplatser i gemensamhetsanläggning varav 8 för elbilsuttag

1 mc-plats i gemensamhetsanläggning

Om garageplatserna inte är tillgängliga vid inflytt erbjuder JM AB maximalt 25 närbelägna markplatser (ej laddplats och ej MC-plats) för 500 kr per plats och månad. JM AB kompenserar föreningen för eventuellt intäktsbortfall minskat med utebliven driftskostnad.

## BRF MASUGNEN

### **Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt**

Föreningens fastighet kommer i lantmäteriförrättning tillförsäkras förmånsservitut avseende spillvattenledning belastande grannfastigheten Schaktugnen 2.

Föreningens fastighet kommer att tillförsäkras rätten till dagvattenledningar belastande fastigheten

Ulvsunda 1:62 ägd av Stockholms Stad. Brf Masugnen förbinder sig att teckna avtal avseende upplåtelse och är införstådd med att upplåtelse kan komma att vara förenad med erläggande av årlig ersättning till Staden.

Brf Masugnen medger Stockholms Stad eller den Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Föreningens fastighet kommer delta i följande två gemensamhetsanläggningar:

GA:1 Gård, garage, cykelrum och miljörum mm gemensam med Schaktugnen 2 och Schaktugnen 3.

GA:2 Ledning för spillvatten, gemensam med Schaktugnen 2.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller ev. samfällighetsförening.

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,

två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Barnvagnsplats, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vattenmätare

Skyddsrum 120 platser (nyttjas i fredstid för lägenhetsförråd)

## BRF MASUGNEN

### 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 plåtreolar
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

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### 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>
Kapprum/hall	Hård trägolv	Målat	Grängat	Skåp/hallinredning
Vardagsrum	Hård trägolv	Målat	Grängat	
Kök	Hård trägolv	Målat Bakkantslist som stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier

## BRF MASUGNEN

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Övriga rum	Hård trägolv	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Hård trägolv	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin alternativt tvättmaskin och torktumlare, placerade i bad/tvätt Torkställning i bad/tvätt

Lägenheternas 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 FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	336 675 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>336 685 000 kr</b>

### **Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	0180113
Bostäder byggnad ca	145 300 tkr
Bostäder mark ca	58 000 tkr
Garage ca	4 300 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	15 931 250	1	3,50%	557 594		557 594
Bottenlån	15 931 250	2	3,80%	605 388		605 388
Bottenlån	15 931 250	3	3,90%	621 319		621 319
Bottenlån	15 931 250	4	4,00%	637 250		637 250
Amortering					446 000	446 000
S:a lån	63 725 000			2 421 551	446 000	2 867 551
Insatser	147 945 000					
Upplåtelseavgifter	125 015 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>336 685 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****2 867 551**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 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: 3,80%  
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:

1 581 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

**137 670**

## BRF MASUGNEN

<b>Driftskostnader b)</b>		
Ekonomisk förvaltning c)	87 250	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	20 000	
Vattenavgifter	120 000	
Värmeavgifter	240 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	360 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning och jour c)	184 125	
Besiktning och service hissar d)		
GA1: garage, gård, cykelrum, miljörum inkl. sophämtning (hushållssopor) e)	146 000	
GA2: spillvatten e)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	184 800	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Köldmediekontroll g)		
Parkeringsavtal garage och parkering	35 000	
Nyttjanderätt förskolegård	5 600	
Belysning förskolegård	700	
Diverse inkl. jour	11 825	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 485 300</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	43 000	
		<b>43 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>		<b>4 533 521</b>

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 84 600 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 24 000 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 146 000 kr per år.

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

h) 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.

BRF MASUGNEN

**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	4 589	kvm	3 779 321	
Årsavgift bredband			184 800	
Årsavgift varmvatten *			84 600	
Hyra garage	17	st	1500 kr/plats och mån	306 000
Hyra garage med elbilsuttag **	8	st	1800 kr/plats och mån	172 800
Hyra garage, mc-platser	1	st	500 kr/plats och mån	6 000
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>				<b>4 533 521</b>

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

\* I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt

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

2022082405034



BRF MASUGNEN

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÅGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN <sup>6)</sup> VARMVATTEN <sup>6)</sup>	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	kr	kr	kr	kr	kr	kr
61003	59	2 RK	M	1,3390%	1 981 000	919 000	2 900 000	853 000	50 606	4 217	2 640	220	53 246	4 437	1 130				
61004	85	3 RK	M	1,7331%	2 564 000	1 786 000	4 350 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61005	55	3 RK	M	1,2538%	1 855 000	995 000	2 850 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61006	55	3 RK	M	1,2538%	1 855 000	1 045 000	2 900 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61007	55	3 RK	M	1,2538%	1 855 000	1 135 000	2 990 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61008	85	3 RK	M	1,7331%	2 564 000	2 136 000	4 700 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61009	102	4 RK		2,0007%	2 960 000	3 530 000	6 490 000	1 275 000	75 615	6 301	2 640	220	78 255	6 521	1 630				
61010	67	2 RK		1,4512%	2 147 000	1 153 000	3 300 000	925 000	54 846	4 571	2 640	220	57 486	4 791	1 130				
61101	49	2 RK		1,1694%	1 730 000	970 000	2 700 000	745 000	44 194	3 683	2 640	220	46 834	3 903	1 030				
61102	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	978 000	2 750 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61103	76	3 RK		1,6067%	2 377 000	1 823 000	4 200 000	1 024 000	60 722	5 060	2 640	220	63 362	5 280	1 330				
61104	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	1 986 000	4 550 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61105	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 195 000	3 050 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61106	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 245 000	3 100 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61107	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 395 000	3 250 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61108	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	2 416 000	4 980 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61109	102	4 RK		2,0007%	2 960 000	3 590 000	6 550 000	1 275 000	75 615	6 301	2 640	220	78 255	6 521	1 630				
61110	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	1 128 000	2 900 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61111	41	2 RK		1,0571%	1 564 000	836 000	2 400 000	674 000	39 953	3 329	2 640	220	42 593	3 549	1 030				
61201	49	2 RK		1,1694%	1 730 000	1 020 000	2 750 000	745 000	44 194	3 683	2 640	220	46 834	3 903	1 030				
61202	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	1 028 000	2 800 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61203	76	3 RK		1,6067%	2 377 000	1 873 000	4 250 000	1 024 000	60 722	5 060	2 640	220	63 362	5 280	1 330				
61204	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	2 086 000	4 650 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61205	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 245 000	3 100 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61206	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 295 000	3 150 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61207	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 445 000	3 300 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61208	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	2 636 000	5 200 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61209	102	4 RK		2,0007%	2 960 000	3 790 000	6 750 000	1 275 000	75 615	6 301	2 640	220	78 255	6 521	1 630				
61210	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	1 178 000	2 950 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61211	41	2 RK		1,0571%	1 564 000	886 000	2 450 000	674 000	39 953	3 329	2 640	220	42 593	3 549	1 030				
61301	49	2 RK		1,1694%	1 730 000	1 070 000	2 800 000	745 000	44 194	3 683	2 640	220	46 834	3 903	1 030				
61302	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	1 078 000	2 850 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61303	76	3 RK		1,6067%	2 377 000	1 923 000	4 300 000	1 024 000	60 722	5 060	2 640	220	63 362	5 280	1 330				
61304	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	2 136 000	4 700 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61305	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 295 000	3 150 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61306	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 345 000	3 200 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61307	55	3 RK		1,2538%	1 855 000	1 495 000	3 350 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130				
61308	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	2 536 000	5 100 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				
61309	102	4 RK		2,0007%	2 960 000	3 690 000	6 650 000	1 275 000	75 615	6 301	2 640	220	78 255	6 521	1 630				
61310	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	1 218 000	2 990 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61311	41	2 RK		1,0571%	1 564 000	926 000	2 490 000	674 000	39 953	3 329	2 640	220	42 593	3 549	1 030				
61401	49	2 RK		1,1694%	1 730 000	1 120 000	2 850 000	745 000	44 194	3 683	2 640	220	46 834	3 903	1 030				
61402	51	2 RK		1,1977%	1 772 000	1 128 000	2 900 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030				
61403	76	3 RK		1,6067%	2 377 000	1 973 000	4 350 000	1 024 000	60 722	5 060	2 640	220	63 362	5 280	1 330				
61404	85	3 RK		1,7331%	2 564 000	2 186 000	4 750 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330				

## BRF MASUGNEN

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv <sup>2)</sup>	LÄGENHET Storlek <sup>3)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS %	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån		ÅRSVATTEN <sup>6)</sup> kr
				kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	
61405	55	3 RK	1,2538%	1 855 000	3 200 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130
61406	55	3 RK	1,2538%	1 855 000	3 250 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130
61407	55	3 RK	1,2538%	1 855 000	3 400 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130
61408	85	3 RK	1,7331%	2 564 000	5 300 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330
61409	102	4 RK	2,0007%	2 960 000	6 950 000	1 275 000	75 615	6 301	2 640	220	78 255	6 521	1 630
61410	51	2 RK	1,1977%	1 772 000	3 100 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030
61411	41	2 RK	1,0571%	1 564 000	2 550 000	674 000	39 953	3 329	2 640	220	42 593	3 549	1 030
61501	49	2 RK	1,1694%	1 730 000	2 900 000	745 000	44 194	3 683	2 640	220	46 834	3 903	1 030
61502	51	2 RK	1,1977%	1 772 000	2 950 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030
61503	76	3 RK	1,6067%	2 377 000	4 400 000	1 024 000	60 722	5 060	2 640	220	63 362	5 280	1 330
61504	85	3 RK	1,7331%	2 564 000	4 800 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	68 139	5 678	1 330
61505	55	3 RK	1,2538%	1 855 000	3 250 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130
61506	55	3 RK	1,2538%	1 855 000	3 300 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130
61507	55	3 RK	1,2538%	1 855 000	3 450 000	799 000	47 387	3 949	2 640	220	50 027	4 169	1 130
61508	85	3 RK	1,7331%	2 564 000	5 200 000	1 104 000	65 499	5 458	2 640	220	78 255	6 521	1 630
61509	102	4 RK	2,0007%	2 960 000	6 850 000	1 275 000	75 615	6 301	2 640	220	80 255	7 171	1 630
61510	51	2 RK	1,1977%	1 772 000	3 150 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030
61511	41	2 RK	1,0571%	1 564 000	2 600 000	674 000	39 953	3 329	2 640	220	42 593	3 549	1 030
61601	49	2 RK	1,1694%	1 730 000	2 970 000	745 000	44 194	3 683	2 640	220	46 834	3 903	1 030
61602	51	2 RK	1,1977%	1 772 000	3 050 000	763 000	45 267	3 772	2 640	220	47 907	3 992	1 030
61603	98	4 RK	1,9446%	2 877 000	6 250 000	1 239 000	73 494	6 125	2 640	220	76 134	6 345	1 630
61604	77	3 RK	1,6209%	2 398 000	5 600 000	1 033 000	61 258	5 105	2 640	220	63 898	5 325	1 330
61605	84	3 RK	1,7189%	2 543 000	5 950 000	1 095 000	64 962	5 414	2 640	220	67 602	5 634	1 330
61606	101	4 RK	1,9872%	2 940 000	7 150 000	1 266 000	75 104	6 259	2 640	220	77 744	6 479	1 630
61607	41	2 RK	1,0571%	1 564 000	2 700 000	674 000	39 953	3 329	2 640	220	42 593	3 549	1 030
Justering			0,0012%			7 000	-22				-22		
<b>SUMMA</b>	<b>4 589</b>	<b>70</b>	<b>100,0000%</b>	<b>147 945 000</b>	<b>272 960 000</b>	<b>63 725 000</b>	<b>3 779 321</b>	<b>184 800</b>	<b>184 800</b>	<b>3 964 121</b>	<b>3 964 121</b>	<b>84 600</b>	<b>84 600</b>

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

Hushållsel samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV. Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass; i lgh 61603 och lgh 61606 ingår balkong och terrass.

Omfattning framgår av bilaga till ev. 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.

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 fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF MASUGNEN

**F. EKONOMISK PROGNOS****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	3,80%

**Taxeringsvärde FFT 2022, tkr**

Bostäder	203 300	2,0%	1,0%
Garage:	4 300	2,0%	1,0%

Uppräkning Fastighetsskatt  
per år

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>								
Räntor	tkr	-2 422	-2 386	-2 367	-2 346	-2 324	-2 194	-2 032
Amorteringar	tkr	-446	-480	-514	-548	-581	-615	-784
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 485	-1 515	-1 545	-1 576	-1 608	-1 674	-1 848
Fastighetsskatt garage	tkr	-43	-44	-45	-46	-47	-47	-52
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-137
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-4 396</b>	<b>-4 444</b>	<b>-4 490</b>	<b>-4 537</b>	<b>-4 582</b>	<b>-4 660</b>	<b>-5 221</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	882	900	918	936	955	974	1 076

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 049	4 130	4 213	4 297	4 383	4 471	4 936
Övriga intäkter	tkr	485	490	495	500	505	510	535
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>4 534</b>	<b>4 620</b>	<b>4 708</b>	<b>4 797</b>	<b>4 888</b>	<b>4 981</b>	<b>5 471</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>138</b>	<b>176</b>	<b>218</b>	<b>260</b>	<b>306</b>	<b>321</b>	<b>593</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr	10
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>148</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	138
	tkr	276
	tkr	414
	tkr	552
	tkr	690
	tkr	828
	tkr	1 518
	tkr	2 208

Avskrivning för löpande räknenskapsår 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	-1 581	-1 581	-1 581	-1 581	-1 581	-1 581	-1 581
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat:

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-1 135	-1 063	-987	-911	-832	-783	-342
	tkr	26						

\*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice och köldmediekontroll som år 1-5 ingår i entreprenaden.  
Sida 11

## BRF MASUGNEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 396	4 444	4 490	4 537	4 582	4 660	4 878	5 221

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A: Om räntenivån per 2022-08-15 ökar med 0,6%**  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,80%
- innehåller räntenivå per 2022-08-15	3,25%
- och en reserv för ränteökning	0,56%
Total ränta i finansieringsplan	3,80%

<b>B: Om räntenivån per 2022-08-15 ökar med 3% , dvs ca 2,4% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>									
Ränta	tkr	1 529	1 519	1 507	1 495	1 482	1 468	1 386	1 284
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	138	138	138	138	138	138	138	138
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-138	-176	-218	-260	-306	-321	-593	-792
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	1 529	1 481	1 427	1 373	1 314	1 285	931	630

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	15	30	47	64	82	186	315
<b>ökar den totala kostnaden med:</b>									

H. NYCKELTAL

	kr/BTA <sup>1</sup>	
Anskaffningsvärde	46 115 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
Anskaffningsvärde	73 368 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	59 481 kr	
Lån och belåningsgrad <sup>3</sup>	13 886 kr	19%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	864 kr	
Årsavgift varmvatten	18 kr	
Driftskostnad	324 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	345 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering <sup>4</sup>	153 kr	
Fondavsättning och amortering <sup>4</sup>	183 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	54 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 7 301 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-08-16 för bostadsrättsföreningen Masugnen, org. nr: 769636-9508.

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 slutlig 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.

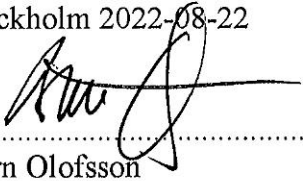
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

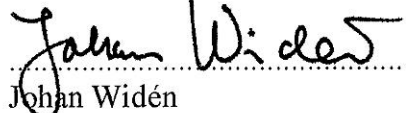
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-08-22

  
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 2022-08-22 för Brf Masugnen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-11-21
2. Registreringsbevis	2021-03-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-03-16
4. Tillägg till TE-kontrakt	2022-08-16
5. Ändring av TE-kontrakt	2022-03-22
6. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-03-16
7. Kreditoffert SEB	2022-08-15
8. Exploateringsavtal	2020-03-20
9. Utdrag från fastighetsregistret	2021-03-01
10. Beräkning av taxeringsvärde	2022-07-01
11. Bygglovsbeslut	2020-06-16
12. Information från kontrollansvarig	2022-08-17
13. Underhållsplan	2021-02-03
14. Areareasammanställning flerbostadshus	2019-04-10
	2019-03-29
15. Byggsäkerhetsförsäkring	2021-03-10
16. Bekräftelser	2021-03-08

2022082403041

*ju*