

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Branddammen

Organisationsnummer 769635-5820

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2017-11-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i juni månad 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i december månad 2021 .

Bygglov har lämnats av Stockholms stad 2018-12-17.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 80%

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bänksskåpet 2

Adress: Sjösavägen 8
124 55 Bandhagen

Areal: 1 988 m²

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Stockholm Bänksskåpet ga: 1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av in- och utfartsväg.

I gemensamhetsanläggningen ga:1 ingår 2 st fastigheter Bänksskåpet 1 och 2. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 35% av driftskostnaderna.

Byggnadernas antal och utformning:

1 flerbostadshus i 16 våningar med källare med sammanlagt 70 lägenheter och garage.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Stockholm Exergi.

Undercentral är belägen i Entreplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hiss 2 st

Trapphus 1 st

Byggnaderna är anslutna till Com Hems fibernät för TV/Data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstaion samt kasuner på kvartersmark

1 st cykelrum

1 st barnvagnsrum, rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta, i garage asfalt
Stomme	Betong
Yttervägg	Betongyttervägg av sandwishtyp med målad fasadskiva.
Yttertak	Papp
Balkong	Balkongplattor av betong med glasträcken.
Fönster	Treglas träfönster med aluminumbeklädd utsida
Entreport	Metallglasparti
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Vattenburen bergvärme (fjärrvärme tillsatts) via radiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX-system)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i entréplan alternativt i lägenhet (se bofakta)

2021042602893

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Vardagsrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Sovrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Klädkammare/Förråd

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Kök

Golv

Parkett

Utrustning

Induktionshäll, inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl/frys alt. kyl och frys. Spiskåpa, kökssnickerier, diskbänk, köksblandare, belysning under väggskåp. Mikrovågsugn tillval.

Vägg

Målat/tapetserat

Tak

Målat

Badrum/Tvätt

Golv

Klinker

Utrustning

WC-stol, tvättfat, engreppsblandare, spegel, duschskärmvägg en sida, förvaringsskåp ovan bänk, toalettpappershållare, handdukskrok, duschblandare, tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.

Vägg

Kakel

Tak

Målat

WC

Golv

Klinker

Utrustning

WC-stol, tvättfat, engreppsblandare, spegel, toalettpappershållare, handdukskrok

Vägg

Kakel

Tak

Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Proinova.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	61 500 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	183 150 000 kr
SUMMA	244 650 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 082 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	247 732 000 kr

**) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyringen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.*

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	112 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 023 500 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	20 600 000 kr	Pantbrev	0,76	1	1,3% rak
Lån 2	20 600 000 kr	Pantbrev	0,94	3	1,3% rak
Lån 3	20 600 000 kr	Pantbrev	1,25	5	1,3% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2021-03-22

Summa lån	61 800 000 kr
Insatser	182 850 000 kr
Summa	244 650 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	3 082 000 kr
SUMMA FINANSIERING	247 732 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda februari månad 2021.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 100 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder 346 000 kr
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten och hushållsel.

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för TV/Data/Tele direkt med operatör.

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser 1 st carportplats á 500 kr/månad och 24 st garageplatser á 1.000 kr/månad (exkl moms) 294 000 kr

SUMMA INTÄKTER 3 740 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	604 700 kr
Amorteringar	824 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	440 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 726 000 kr

Ekonomisk förvaltning	154 000 kr
Teknisk Förvaltning	155 000 kr
Trappstädning	117 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	90 000 kr
Styrelsearvode	90 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	40 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	215 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	357 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll	100 000 kr
TV (Grundutbud)	90 000 kr
Renhållning/sophämtning	75 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	18 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	10 000 kr
Fordonspool	85 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	70 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	40 000 kr

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 20 200 kr

SUMMA KOSTNADER 3 614 900 kr

Avsättning till underhållsfond. 88 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 37 100 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. /Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler /garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 3 740 000 kr

Summa kostnader - 3 614 900 kr

Återföring amorteringar 824 000 kr

Avskrivningar - 1 526 250 kr

SUMMA RESULTAT - 577 150 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan (K2). Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
24 *				1*	1

* varav 4 st med laddstolpe

Hyra för garageplats är 1.250 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en fordonspool via OurGreenCar avseende bil och till Go Ride avseende cyklar vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till fordonspoolen varar f r o m första inflyttning och löper i 3 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften under den första 3 årsperioden.

Fordonspoolen kommer att bestå av 1 st elbil, 2 st elcyklar samt 2 st el-lastcyklar.

Cyklar avses placeras i garaget, bil placeras på en av föreningens p-plats, och kommer att vara tillgängliga för föreningens medlemmar.

Lägenhetsförteckning
Branddammen, RBA (42134)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data							
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1001	1001	1			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 450 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,013399
1002	1002	1			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 385 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,007574
1003	1003	1			3	46,5 m ²	2	RK	WcD	U	1 695 000	39 375	3 281	200	0,011480	0,009270
1004	1004	1			4	53,5 m ²	2	RK	WcD	U	2 100 000	42 437	3 536	200	0,012372	0,011485
1005	1005	1			5	29,0 m ²	1	RK	WcD	U	995 000	29 723	2 477	100	0,008665	0,005442
1006	1006	1			6	51,5 m ²	2	RK	WcD	U	1 995 000	41 562	3 464	200	0,012117	0,010911
1101	1101	2			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 500 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,013672
1102	1102	2			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 435 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,007848
1103	1103	2			7	46,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 595 000	40 644	3 387	200	0,011850	0,008723
1104	1104	2			8	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 150 000	43 706	3 642	200	0,012742	0,011758
1105	1105	2			9	30,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 200 000	30 953	2 579	100	0,009024	0,006563
1106	1106	2			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 600 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,014219
1201	1201	3			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 550 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,013946
1202	1202	3			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 485 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,008121
1203	1203	3			10	46,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 645 000	41 125	3 427	200	0,011990	0,008996
1204	1204	3			11	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 200 000	44 187	3 682	200	0,012883	0,012032
1205	1205	3			9	30,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 250 000	30 953	2 579	100	0,009024	0,006836
1206	1206	3			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 650 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,014493
1301	1301	4			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 600 000	50 269	4 189	200	0,014656	0,014219
1302	1302	4			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 535 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,008395
1303	1303	4			10	46,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 695 000	41 125	3 427	200	0,011990	0,009270
1304	1304	4			11	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 250 000	44 187	3 682	200	0,012883	0,012305
1305	1305	4			9	30,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 300 000	30 953	2 579	100	0,009024	0,007110
1306	1306	4			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 700 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,014766
1401	1401	5			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 650 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,014493
1402	1402	5			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 585 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,008668
1403	1403	5			10	46,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 745 000	41 125	3 427	200	0,011990	0,009543
1404	1404	5			11	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 300 000	44 187	3 682	200	0,012883	0,012579
1405	1405	5			9	30,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 350 000	30 953	2 579	100	0,009024	0,007383
1406	1406	5			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 750 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,015040
1501	1501	6			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 700 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,014766
1502	1502	6			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 635 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,008942

**Lägenhetsförteckning
Branddammen, RBA (42134)**

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Drifstkostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats					
1503	1503	6			10	46,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 795 000	41 125	3 427	200	0,011990	0,009817					
1504	1504	6			11	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 350 000	44 187	3 682	200	0,012883	0,012852					
1505	1505	6			9	30,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 400 000	30 953	2 579	100	0,009024	0,007657					
1506	1506	6			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 800 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,015313					
1601	1601	7			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 750 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,015040					
1602	1602	7			2	44,0 m ²	2	RK	WcD	B	1 685 000	38 828	3 236	200	0,011320	0,009215					
1603	1603	7			10	46,5 m ²	2	RK	WcD	B	1 845 000	41 125	3 427	200	0,011990	0,010090					
1604	1604	7			11	53,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 400 000	44 187	3 682	200	0,012883	0,013126					
1605	1605	7			9	30,0 m ²	1	RK	WcD	B	1 450 000	30 953	2 579	100	0,009024	0,007930					
1606	1606	7			1	68,5 m ²	2	RK	WcD	B	2 850 000	50 269	4 189	300	0,014656	0,015586					
1701	1701	8			12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	3 400 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,018594					
1702	1702	8			13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 200 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,017501					
1703	1703	8			14	87,5 m ²	3	RK	WcD	B/B	3 600 000	62 726	5 227	400	0,018288	0,019688					
1704	1704	8			15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	2 920 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,015969					
1801	1801	9			12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	3 470 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,018977					
1802	1802	9			13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 270 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,017884					
1803	1803	9			14	87,5 m ²	3	RK	WcD	B/B	3 670 000	62 726	5 227	400	0,018288	0,020071					
1804	1804	9			15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	2 990 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,016352					
1901	1901	10			12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	3 540 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,019360					
1902	1902	10			13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 340 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,018266					
1903	1903	10			14	87,5 m ²	3	RK	WcD	B/B	3 740 000	62 726	5 227	400	0,018288	0,020454					
1904	1904	10			15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 050 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,016735					
2001	2001	11			12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	3 610 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,019743					
2002	2002	11			13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 410 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,018649					
2003	2003	11			14	87,5 m ²	3	RK	WcD	B/B	3 810 000	62 726	5 227	400	0,018288	0,020837					
2004	2004	11			15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 130 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,017118					
2101	2101	12			12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	3 680 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,020126					
2102	2102	12			13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 480 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,019032					
2103	2103	12			14	87,5 m ²	3	RK	WcD	B/B	3 880 000	62 726	5 227	400	0,018288	0,021220					
2104	2104	12			15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 200 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,017501					
2201	2201	13			12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	3 850 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,021055					
2202	2202	13			13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 650 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,019962					

Lägenhetsförteckning
Branddammen, RBA (42134)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	WcD	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats									
2203	2203	13		14	87,5 m ²	3	RK	WcD	B/B	4 100 000	62 726	5 227	400	0,018288	0,022423									
2204	2204	13		15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 370 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,018430									
2301	2301	14		12	89,0 m ²	4	RK	WcD, Wc	B	4 020 000	64 892	5 408	400	0,018919	0,021985									
2302	2302	14		13	78,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 820 000	56 875	4 740	300	0,016582	0,020891									
2303	2303	14		16	87,5 m ²	3	RK	WcD	B	4 100 000	62 125	5 177	400	0,018112	0,022423									
2304	2304	14		15	68,5 m ²	3	RK	WcD	B	3 540 000	52 019	4 335	300	0,015166	0,019360									
70 st					4423,5					182 850 000	3 430 001	285 835	18 700	1,000000	1,000000									

G. Nyckeltal

BOA: 4 424 m²

LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

2021042602903

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	41 336
Föreningens lån *	13 971
Anskaffningsvärde *	55 307
Belåningsgrad	24,9%
Snittränta föreningens lån	1,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,7%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	701
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	78
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	390
Kassaflöde ***	8
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	206
Avskrivning ***	345

H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 100 000	3 162 000	3 225 200	3 289 700	3 355 500	3 422 700	3 778 900	4 172 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	346 000	352 900	360 000	367 200	374 500	382 000	421 800	465 700	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000	
Summa intäkter	3 740 000	3 808 900	3 879 200	3 950 900	4 024 000	4 098 700	4 494 700	4 931 900	

Kostnader

Räntekostnader	604 700	596 600	588 500	580 400	572 300	564 100	523 600	483 100	
Amorteringar	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	
Räntekostnadsutrymme ¹	440 000	434 200	428 500	422 700	416 900	411 200	382 300	353 500	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 726 000	1 760 500	1 795 700	1 831 600	1 868 300	1 905 600	2 104 000	2 323 000	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	20 200	20 600	21 100	21 500	21 900	22 300	24 700	157 000	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 614 900	3 635 900	3 657 800	3 680 200	3 703 400	3 727 200	3 858 600	4 140 600	

Avsättning till underhållsfond

	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	37 100	85 000	133 400	182 700	232 600	283 500	548 100	703 300	
Ack kassaflöde	37 100	122 100	255 500	438 200	670 800	954 300	1 502 400	2 205 700	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 740 000	3 808 900	3 879 200	3 950 900	4 024 000	4 098 700	4 494 700	4 931 900	
Summa kostnader	- 3 614 900	- 3 635 900	- 3 657 800	- 3 680 200	- 3 703 400	- 3 727 200	- 3 858 600	- 4 140 600	
Återföring amortering	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	824 000	
Avskrivning ²	- 1 526 250	- 1 526 250	- 1 526 250	- 1 526 250	- 1 526 250	- 1 526 250	- 1 526 250	- 1 526 250	
Årets resultat	- 577 150	- 529 250	- 480 850	- 431 550	- 381 650	- 330 750	- 66 150	89 050	

Amortering + avsättning till underhållsfond

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: **0,76%**
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: **0,94%**
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: **1,25%**

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräkning/den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,70% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad	701	715	729	744	759	774	854	943
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	701	760	774	832	846	903	974	1 054
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	701	806	819	921	933	1 032	1 094	1 165
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	701	719	737	755	774	794	902	1 025
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	701	765	782	844	862	923	1 018	1 131
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	701	810	827	932	949	1 052	1 138	1 242

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av Kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Brf Branddammen

Arliga UH-kostnader

Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
42 000	150 000	128 000	330 000	1 107 000	266 000	2 488 000	307 000	2 521 000	2 785 000

Datum: 4.24

Bost: 20

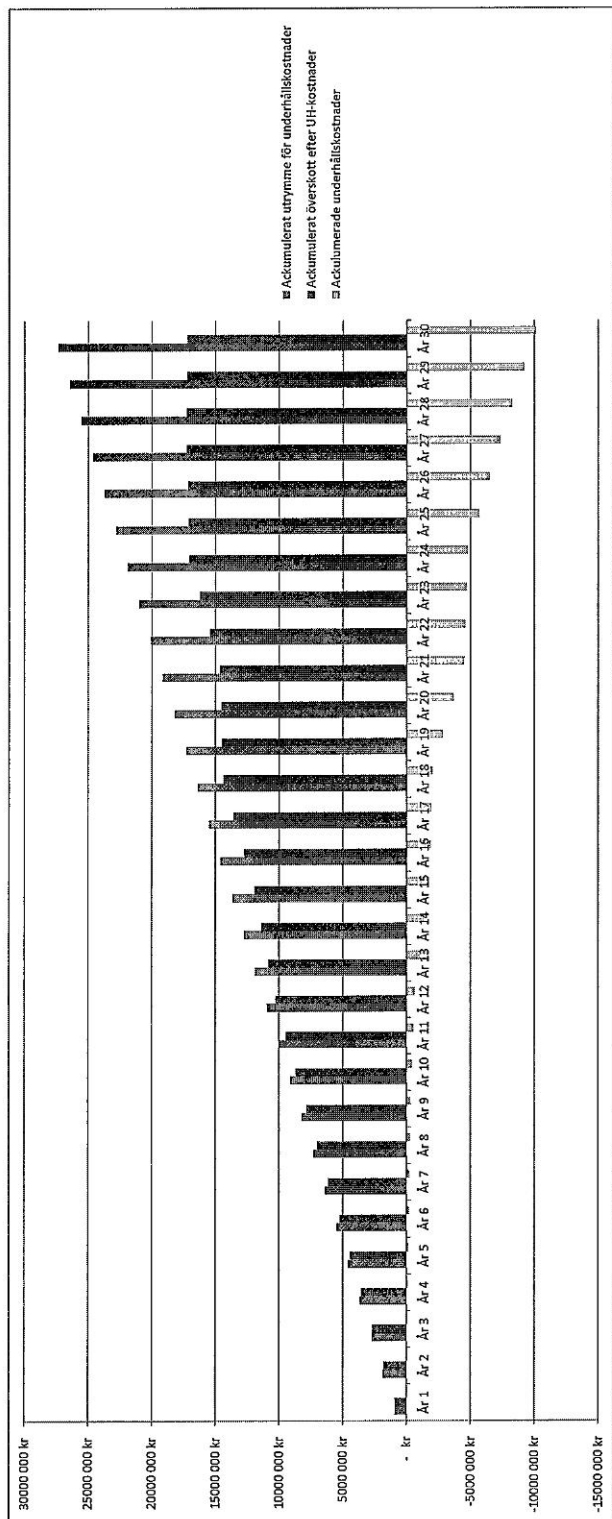
Aveättning UH-fond kr/m²: 206

Lån: 61 800 000

Amortering/m²: 186

Summa Amortering+UH/m²: 206

Ar	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
Kostnadsräkning	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004	824 004
Utrymme i lånestocken (amorterat)	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000	88 000
Avsättning till UH-fond	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr	912 004 kr
Arligt utrymme för underhållskostnader	1 824 008 kr	1 824 008 kr	2 736 012 kr	3 648 016 kr	4 560 020 kr	5 472 024 kr	6 384 028 kr	7 296 032 kr	8 208 036 kr	9 120 040 kr	10 032 044 kr	10 944 048 kr	11 856 052 kr	12 768 056 kr	13 680 060 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostn	-	14 000 kr	14 000 kr	14 000 kr	53 333 kr	53 333 kr	53 333 kr	42 667 kr	42 667 kr	110 000 kr	110 000 kr	110 000 kr	110 000 kr	369 000 kr	369 000 kr
Underhållskostnader	-	14 000 kr	14 000 kr	14 000 kr	53 333 kr	53 333 kr	53 333 kr	42 667 kr	42 667 kr	110 000 kr	110 000 kr	110 000 kr	110 000 kr	369 000 kr	369 000 kr
Arliga underhållskostnader	898 004 kr	898 004 kr	898 004 kr	898 004 kr	858 671 kr	858 671 kr	858 671 kr	869 337 kr	869 337 kr	802 004 kr	802 004 kr	802 004 kr	802 004 kr	543 004 kr	543 004 kr
Arligt överskott/underskott	-14 000	-28 000	-42 000	-56 000	-70 000	-84 000	-98 000	-112 000	-126 000	-140 000	-154 000	-168 000	-182 000	-196 000	-210 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	898 004 kr	1 796 008 kr	2 694 012 kr	3 592 016 kr	4 490 020 kr	5 388 024 kr	6 286 028 kr	7 184 032 kr	8 082 036 kr	8 980 040 kr	9 878 044 kr	10 776 048 kr	11 674 052 kr	12 572 056 kr	13 470 060 kr



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004	824.004
88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000	88.000
912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr	912.004 kr
14.592.064 kr	15.504.068 kr	16.416.072 kr	17.328.076 kr	18.240.080 kr	19.152.084 kr	20.064.088 kr	20.976.092 kr	21.888.096 kr	22.800.100 kr	23.712.104 kr	24.624.108 kr	25.536.112 kr	26.448.116 kr	27.360.120 kr	24.720.120 kr
-	88.667 kr -	88.667 kr -	829.333 kr -	829.333 kr -	829.333 kr -	102.333 kr -	102.333 kr -	102.333 kr -	840.333 kr -	840.333 kr -	840.333 kr -	928.333 kr -	928.333 kr -	928.333 kr -	928.333 kr
823.337 kr	823.337 kr	823.337 kr	82.671 kr	82.671 kr	82.671 kr	809.671 kr	809.671 kr	809.671 kr	71.671 kr	71.671 kr	71.671 kr	16.329 kr -	16.329 kr -	16.329 kr -	16.329 kr
-1.855.667	-1.944.333	-2.033.000	-2.862.333	-3.691.667	-4.521.000	-4.623.333	-4.725.667	-4.828.000	-5.668.333	-6.508.667	-7.349.000	-8.277.333	-9.205.667	-10.134.000	-10.134.000
12.736.397 kr	13.569.735 kr	14.383.072 kr	14.465.743 kr	14.548.413 kr	14.631.084 kr	15.440.765 kr	16.250.425 kr	17.060.096 kr	17.131.767 kr	17.203.437 kr	17.275.108 kr	17.258.779 kr	17.242.449 kr	17.226.120 kr	17.226.120 kr

Fondavsättning 30 år

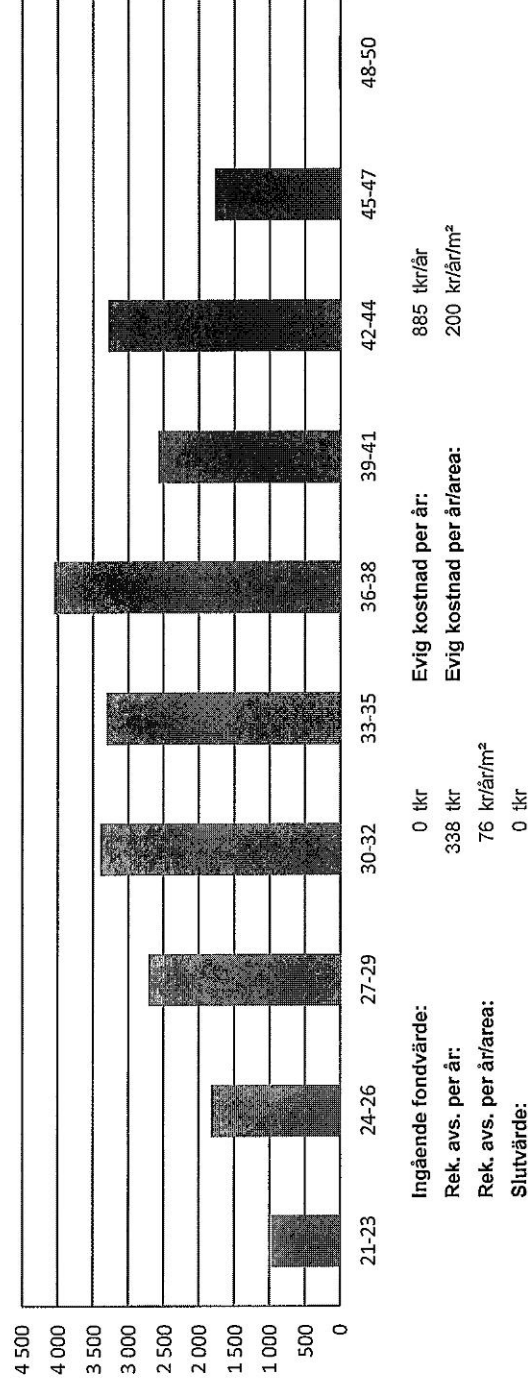
232999 UH-plan

Brf Branddammen - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2021
 Prioritet: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 P/IK/U: 4 424,0 m²
 Objektivå:

	21-23	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	42	160	128	330	1 107	266	2 488	307	2 521	2 785	10 133 803	337 793
Rekommenderad avsättning	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013	1 013		
Rekommenderad fondbehållning	972	1 825	2 710	3 394	3 301	4 049	2 574	3 280	1 772	0		

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2020.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Stockholm Bänskåpet 2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Stockholm Exergi.
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.
 - * Avtal avseende poolbil OurGreenCar.
 - * Avtal avseende cyklar Go Ride
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt.

En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

2021042602910

5. Hyrköp

7 st lägenheter i bostadsrättsföreningen (1105, 1205, 1305, 1102, 1202, 1302 och 1402) kommer att omfattas av Riksbyggens modell "Hyrköp". Detta innebär att Riksbyggen kommer att förvärva ovanstående bostadsrättslägenheter av bostadsrättsföreningen på upplåtelseavtal, för att sedan hyra ut dem i andra hand till bostadshyresgäster. Riksbyggens modell "Hyrköp" riktar sig till unga vuxna i åldern 18-35 år.

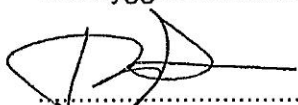
Den boende hyr bostadsrättslägenheten med möjlighet att förvärva den av Riksbyggen inom fem år (option). Den boende är inte förpliktigad att förvärva bostadsrätten av Riksbyggen inom dessa fem år utan kan välja att, med fullt besittningsskydd, bo kvar i bostadsrätten som hyresgäst på obestämd tid. Den boende äger inte rätt att i sin tur upplåta bostadsrättslägenheten med hyresrätt till annan person. Om den boende väljer att inte förvärva bostadsrätten kommer Riksbyggen att kvarstå som lägenhetsinnehavare till dess att den boende flyttar, varefter Riksbyggen kan sälja bostadsrätten på öppna marknaden. För det fall den boende förvärvar bostadsrätten av Riksbyggen enligt optionen, kommer överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende att motsvara ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex. Den initiala hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.

Som förutsättning för detta erbjudande gäller dels att Brf godkänner Riksbyggen, i egenskap av juridisk person, som medlem och dels att Brf medger att Riksbyggen upplåter dessa lägenheter i andra hand genom hyresavtal under obegränsad tid.

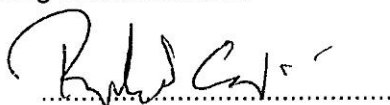
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Stockholm 2021-04-15

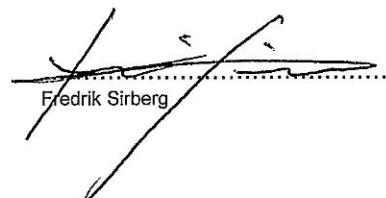
Riksbyggen Bostadsrättsförening Branddammen



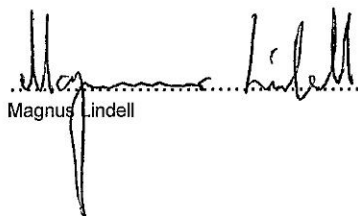
Tomas Kullberg



Robert Ask



Fredrik Sirberg



Magnus Lindell



Marianne Johansson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Branddammen

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2021-04-15 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

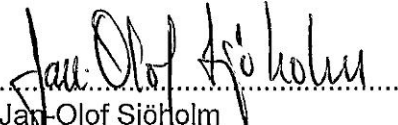
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2021-03-29
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-11-01
- Beslut om bygglov, daterat 2018-12-17
- Köpekontrakt, fastighet inkl. utdrag ur fastighetsregistret, undertecknat 2021-04-15
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2021-04-15
- Hyresavtal garage, undertecknat 2021-04-15
- Hyresgaranti garage, undertecknat 2021-04-15
- Kreditoffert Swedbank 2018-08-22
- Aktuella räntenivåer per 2021-03-22
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2021-03-28
- Beräkning av taxeringsvärde 2021-02-08

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021-04-22


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2021-04-22


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.