

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARSVIKEN 769640-3463

Planen innehåller följande huvudrubriker:

1	Allmänt.....	2
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning.....	3
4	Taxeringsvärde.....	4
5	Föreningens beräknade anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter	6
8	Föreningens inkomster.....	8
9	Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10	Lägenhetsredovisning.....	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	12

Bilagor:

Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen
Lägenhets- och projektbeskrivning

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Marsviken med org.nr. 769640-3463 har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar vilka är fysiska personer.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Antagen utveckling för inflation, ränta mm baseras på prognoser från Konjunkturinstitutet, SBAB, Riksbanken med flera.

Föreningen förvärvar fastigheten Nyköping Ämtnäs 3:4 av Nyk Fastighets AB (556970-3969). Bostadsrättsföreningen övertar vid tillträdet pågående totalentreprenad-avtal rörande om- och tillbyggnation i två etapper. Föreningen kommer att söka tillstånd från Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt från och med färdigställandet av etapp 1. Lägenheter kommer efter avslutad entreprenadetapp upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring för att erhålla tillstånd att etappvis kunna upplåta med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde värde ca 25 mkr. För det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheter kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den beräknade efter avslutad totalentreprenad. Inflyttning och upplåtelse med bostadsrätt för den första etappen beräknas kunna ske från och med februari 2024. Totalentreprenaden beräknas kunna avslutas cirka 6 - 12 månader efter inflyttning i första etappen. Fastighetens bebyggelse uppförs på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan uppnås mellan bostadsrättshavarna.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Nyköping Ämtnäs 3:4.
Kommun	Nyköping.
Adress/belägenhet	Ämtnäs Marsviken 1-5
Tomtarea	11 409 m ²
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Fastigheten belägen utanför detaljplanelagt område.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende rätt att anlägga och nyttja väg, markområde och brygga vid havsvik. Fastigheten har även rätt att nyttja mark för parkeringsändamål i anslutning till planerad exploatering.
Gemensamhetsanläggningar	Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar för enskild väg och avloppsledningar. Anläggningarna förvaltas av samfällighetsföreningar för respektive ändamål.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Ansvarsförsäkring för styrelsen tecknas i samband med övertagandet av fastighet/ entreprenadavtal. Medlemmarna i föreningen kommer att omfattas av ett så kallat bostadsrättstillägg tecknat av bostadsrättsföreningen.

3 Byggnadsbeskrivning

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2021-2024 sker om- och nybyggnad.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt i äldre ombyggd huvudbyggnad med källare och vind. Inom fastigheten finns även 2 mindre komplementbyggnader, småhus, inredda för bostadsändamål.
Uthyrningsbar area	2 825 m ² .
Bostadslägenheter	39 lägenheter om sammanlagt 2 825 m ² .

Gemensamma utrymmen	Cykelförråd, lägenhetsförråd, Gym, paddelban, pool, parkeringsplatser, parkliknande tomt samt mark och brygga vid Marsviken.
Uppvärmningssystem	Värmeväxlare via energilager i mark/berg samt luft/vatten värmepumpar.
Ventilation	FTX-system och självdrag.
Hiss	Plattformshiss i byggnad 2,3 och 5.
Grundläggning	Betongplatta på pålar.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Tegel och plåt.
Fasader	Trä.
Fönster	3-glas i nybyggda delar, isolerglas i renoverade byggnader.
Tvättstuga	Combitvättmaskin i lägenheterna.
Sophantering	Kärl på gård.
Övrigt	Fastigheten är ansluten till det kommunala vattenledningsnätet för Nyköpings kommun och det kommunala nätet för avlopp i Oxelösunds kommun.

3.2 Lägenhetsbeskrivning

Beträffande lägenheternas utförande och byggnadernas placering inom det pågående om/nybyggnadsprojektet hänvisas till beskrivning i bilaga 1.

4 Taxeringsvärde

Det sammanlagda taxeringsvärdet är uppskattat till 35 267 000 kr, fördelat på byggnader 33 000 000 kr och mark 2 267 000 kr. Typkod är 320/220 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder/Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Taxeringsvärdet är beräknat med utgångspunkt från värde-område mm framtaget vid fastighetstaxeringen. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade/allmänna fastighetstaxeringen år 2026/2026. Slutligt taxeringsvärde kommer att fastställas vid inkomståret efter avslutat totalentreprenad.

5 Föreningens beräknade anskaffningskostnad

Totalt inköpspris#	140 892 322	kr	49 880	kr/kvm
Lagfartskostnad	375 825	kr		
Pantbrevskostnad	678 253	kr	Befintliga pantbrev:	0
Anskaffningskostnad	141 946 400	kr	50 254	kr/kvm

Varav fastighet 25 000 000 kr.

Enligt avtal skall föreningen vid slutavräkningen erlägga hela anskaffningskostnaden vid slutavräkning av totalentreprenaden vilket sker efter att samtliga etapper erhållit slutbevis. Totalentreprenaden är tecknad till fast pris.

6 Finansiering

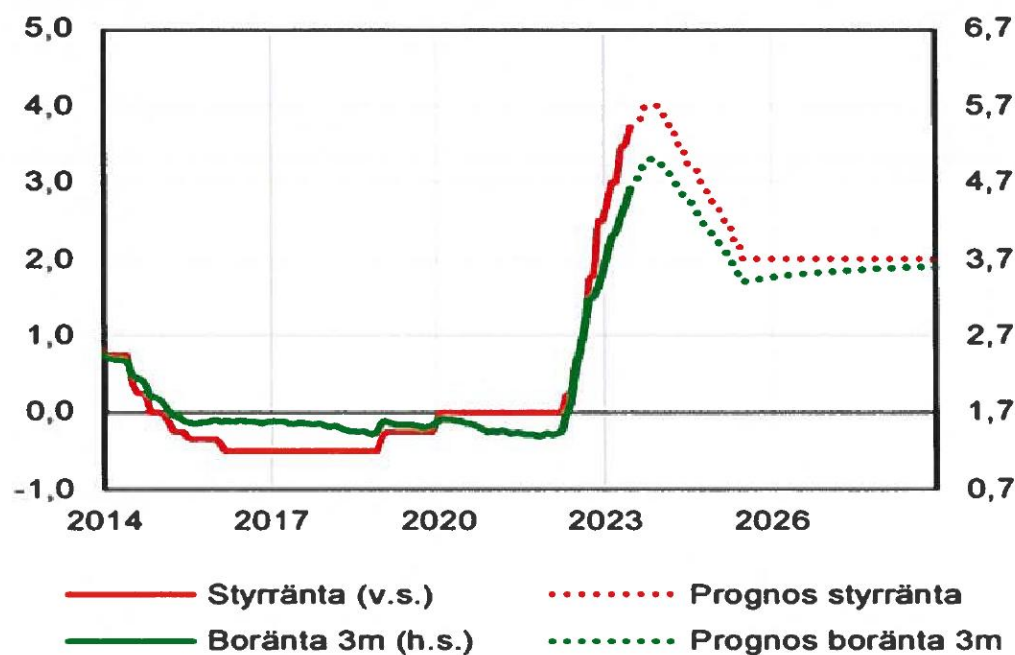
Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	33 896 400	ca 2 år	3,80	1 288 063	338 964	1 627 027	3,80
Summa lån år 1	33 896 400	Snittränta:	3,80	1 288 063	338 964	1 627 027	
Insatser:	108 050 000						
Upplåtelseavgifter:	0						
Summa finansiering år 1	141 946 400						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

Föreningen har för verksamhetsåren 2024 och 2025 tecknat avtal med exploitören för vilket föreningen ersätts för räntekostnader överstigande 3,80 procent/år. Finansiering fram till färdigställandet sker via säljaren av projektet/fastigheten.

Slutlig finansiering via låneinstitut tecknas efter färdigställandet av etapp 2. Föreningen har inhämtat offerter från finansieringsinstitut vilka bekräftat antagen kreditvolym och villkor. I efterföljande känslighetsanalys framgår hur framtida avgifter påverkas av förändrat ränteläge. Vid upprättandet av den ekonomiska planen råder stor osäkerhet rörande framtida ränteutveckling. Kalkylens långsiktiga antagande om räntenivå är baserat bland annat på SBABs och Konjunkturinstitutets prognoser för ränteutvecklingen fram till tidpunkten för föreningens slutfinansiering. (se figur nedan)

Diagram 15. Styrränta och 3-månaders boränta
Procent



Källor: Macrobond, Konjunkturinstitutet, SCB och SBAB

7 Föreningens utgifter

7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 288 063	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	1 328 219	kr
Summa kapitalkostnad år 1	2 616 283	kr

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnaden om 132 821 900 kr. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har för avsikt att i framtida årsredovisningar tillämpa redovisningsreglerna enligt K3-regelverket, vilket innebär att avskrivning på byggnaderna sker uppdelat på huvudsakliga komponenter under respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Kalkylens avskrivning motsvarar en sammanlagd avskrivning motsvarande ca 1 procent av totalt byggnadsvärde per år. Med årliga avskrivningar om 1 329 tkr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	20 000	kr	7	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	45 000	kr	16	kr/kvm
Vatten	80 000	kr	28	kr/kvm
El för gemensamma delar	95 000	kr	34	kr/kvm
El för värmeproduktion	240 000	kr	85	kr/kvm
Renhållning	85 000	kr	30	kr/kvm
Fast skötsel	80 000	kr	28	kr/kvm
Försäkring	75 000	kr	27	kr/kvm
Övrigt	85 000	kr	30	kr/kvm
Löpande underhåll	67 000	kr	24	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	872 000	kr	309	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	98 861	kr	35	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från projektutvecklaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdig byggnation. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Kostnaderna bygger på att medlemmarna ansvarar för skötsel av Gym, Pool, Paddelbana, brygga mm i egen regi. Framtida styrelsebeslut rörande bla vattentemperatur i pool, nyttjande av gemensamma utrymmen får betydande påverkan på elförbrukningen vilket påverkar den sammanlagda driftkostnaden. Den bedömda avsättningen till yttre underhåll baseras på en uppskattning av den genomsnittliga kostnader per år för kommande ca 50 år. Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan med budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek.

Driftkostnaderna påverkas till stor del, 38 procent av totala driften, av elpriset. Vid en förändring av föreningens löpande utgifter för drift och löpande underhåll med 10 procent förändras avgiften med motsvarande 31 kr/kvm/år vilket för en 72 kvadratmeter stor lägenhet motsvarar cirka +/- 186 kr/månad.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	35 267 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	61 971	kr

Föreningen kommer enligt gällande skatteregler vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter färdigställandet. Ovanstående visar ett kalkylerat sammanlagt taxeringsvärde och fastighetsavgift avgift beräknat i 2023 års nivå.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	2 400 910	kr	850	kr/kvm
Parkering, mm	90 000	kr		
Årlig konstant höjning av avgifter:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna ej utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen välja en annan ökningstakt för årsavgiften. Kalkylen bygger på att föreningen endast debiterar för parkering. Styrelsen kan även välja att för medlemmar avgiftsbelägga nyttjande av gemensamma utrymmen/anläggningar.

9 Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen ränteökning om +1,0% respektive + 3% samt inflationsutveckling på 4,0% och 5% istället för 2,0% . Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli likvärdigt de i den ekonomiska prognosen.

Baserat på beräknad anskaffningskostnad erhålls följande initiala nyckeltal:

Anskaffningskostnad kr/m ² (BOA)	50 254
Lån kr/m ² (BOA)	12 000
Insatser kr/m ² (BOA)	38 253
Årsavgift kr/m ² (BOA)	850
Driftskostnader kr/m ² (BOA)	309
Avsättning underhållsfond kr/m ² (BOA)	35
Avskrivningar kr/m ² (BOA)	471
Amortering + avsättning till underhållsfond kr/m ² (BOA)	155
Parkeringsintäkter kr/m ² (BOA)	32
Kassaflöde kr/m ² (BOA) 2024	-2,85
Kassaflöde kr/m ² (BOA) 2025	13,20
Kassaflöde kr/m ² (BOA) 2026	29,40

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. Föreningen har tecknat avtal med säljarna av fastighet i vilket de förbinder sig att teckna eventuellt osålda bostadsrätter vid slutavräkningen.

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
KASSAFLÖDE								
Ränta	-1 288 063	-1 275 183	-1 262 302	-1 249 421	-1 236 541	-1 223 660	-1 159 257	-1 094 854
Amorteringar	-338 964	-338 964	-338 964	-338 964	-338 964	-338 964	-338 964	-338 964
Driftskostnader	-872 000	-889 440	-907 229	-925 373	-943 881	-962 758	-1 062 963	-1 173 597
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-79 128
Avsättning till yttre underhåll	-98 861	-100 838	-102 855	-104 912	-107 010	-109 151	-120 511	-133 054
Hyror, parkering	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709	121 128
Avgift för att täcka utgifter och fondavsättning	2 507 888	2 512 625	2 517 714	2 523 162	2 528 977	2 535 166	2 571 986	2 698 468
Kalkylerad avgift	2 400 910	2 448 928	2 497 907	2 547 865	2 598 822	2 650 799	2 926 696	3 231 309
Kassaflöde före fondavsättning	-8 117	37 142	83 048	129 615	176 856	224 783	475 221	665 894
Akkumulerat kassa före fondavs.	-8 117	29 024	112 072	241 687	418 543	643 326	2 511 191	5 609 438
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder	2 400 910	2 448 928	2 497 907	2 547 865	2 598 822	2 650 799	2 926 696	3 231 309
Parkering	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709	121 128
Summa intäkter	2 490 910	2 540 728	2 591 543	2 643 374	2 696 241	2 750 166	3 036 405	3 352 437
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	1 288 063	1 275 183	1 262 302	1 249 421	1 236 541	1 223 660	1 159 257	1 094 854
Avskrivningar	1 318 356	1 318 356	1 318 356	1 318 356	1 318 356	1 318 356	1 318 356	1 318 356
Driftskostnader	872 000	889 440	907 229	925 373	943 881	962 758	1 062 963	1 173 597
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	79 128
Summa kostnader	3 478 419	3 482 979	3 487 887	3 493 151	3 498 778	3 504 775	3 540 576	3 665 935
Årets resultat	-987 509	-942 251	-896 344	-849 777	-802 537	-754 609	-504 171	-313 498
Balanserat resultat	-987 509	-1 929 760	-2 826 104	-3 675 881	-4 478 418	-5 233 026	-8 262 123	-10 060 836
Avgift för att täcka utgifterna kr/m ²	888	890	891	893	895	898	911	955
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m ²	1 200	1 201	1 202	1 203	1 204	1 206	1 215	1 255
Kalkylerad avgift kr/m ²	850	867	884	902	920	938	1 036	1 144
Genomsnittlig låneränta	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan

År	1	2	3	4	5	6	11	16
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 507 888	2 512 625	2 517 714	2 523 162	2 528 977	2 535 166	2 571 986	2 698 468
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	888	890	891	893	895	898	911	955
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	850	867	884	902	920	938	1 036	1 144
Med låneränta + 1,00% från start								
Ränta %	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 846 852	2 848 199	2 849 898	2 851 957	2 854 382	2 857 182	2 877 053	2 986 588
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	1 008	1 008	1 009	1 010	1 011	1 012	1 019	1 057
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,2%	17,8%	17,4%	17,0%	16,6%	16,3%	14,5%	13,0%
Med låneränta + 3,00% från start								
Ränta %	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	3 524 780	3 519 348	3 514 268	3 509 547	3 505 193	3 501 213	3 487 188	3 562 826
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	1 248	1 246	1 244	1 242	1 241	1 240	1 235	1 261
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	46,5%	45,2%	44,0%	42,8%	41,7%	40,6%	35,4%	30,9%
Med inflation + 2,00% från start								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 507 888	2 530 242	2 554 005	2 579 234	2 605 987	2 634 326	2 802 110	3 126 081
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	888	896	904	913	923	933	992	1 107
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,1%	4,8%	5,6%	6,3%	7,1%	7,9%	12,0%	17,4%
Med inflation + 3,00% från start								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 507 888	2 541 127	2 576 819	2 615 097	2 656 102	2 699 983	2 968 316	3 458 375
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	888	900	912	926	940	956	1 051	1 224
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,1%	5,3%	6,5%	7,7%	9,0%	10,3%	17,7%	27,6%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh	Vån-	Antal	Area	Andelstal	Andelstal	Insats	Total	Avgift	Avgift
nr	ing	rum	kvm	Drift	Kapital	kronor	avgift	drift	kapital
			(boa)				kr/måna	kr/månad	kr/månad
							d		
1-1001	1	3	71	2,5065	2,5065	2 490 000	5 015	1 616	3 399
1-1002	1	2	47	1,6498	1,6498	1 680 000	3 301	1 064	2 237
1-1003	1	3	72	2,5313	2,5313	2 550 000	5 065	1 632	3 432
1-1101	2	3	72	2,5313	2,5313	2 780 000	5 065	1 632	3 432
1-1102	2	3	77	2,7260	2,7260	2 990 000	5 454	1 758	3 696
1-1103	2	2	49	1,7418	1,7418	1 870 000	3 485	1 123	2 362
1-1104	2	3	77	2,7260	2,7260	2 990 000	5 454	1 758	3 696
1-1105	2	3	72	2,5349	2,5349	2 690 000	5 072	1 635	3 437
1-1201	3	3	72	2,5349	2,5349	2 800 000	5 072	1 635	3 437
1-1202	3	3	77	2,7260	2,7260	2 990 000	5 454	1 758	3 696
1-1203	3	3	49	1,7418	1,7418	1 925 000	3 485	1 123	2 362
1-1204	3	2	77	2,7260	2,7260	3 050 000	5 454	1 758	3 696
1-1205	3	3	72	2,5349	2,5349	2 800 000	5 072	1 635	3 437
1-1301	4	3	96	3,3810	3,3810	3 150 000	6 765	2 180	4 584
1-1302	4	4	96	3,3810	3,3810	3 150 000	6 765	2 180	4 584
Torpet		4	83	2,9385	2,9385	3 200 000	5 879	1 895	3 984
Villa		4	51	1,8056	1,8056	2 380 000	3 613	1 164	2 448
2-1001	1	2	49	1,7348	1,7348	1 860 000	3 471	1 119	2 352
2-100	1	2	66	2,3366	2,3366	2 475 000	4 675	1 507	3 168
2-003	1	3	72	2,5490	2,5490	3 168 000	5 100	1 644	3 456
2-1101	2	3	77	2,7260	2,7260	2 880 000	5 454	1 758	3 696
2-1102	2	3	54	1,9118	1,9118	2 376 000	3 825	1 233	2 592
2-1103	2	2	63	2,2304	2,2304	2 772 000	4 463	1 438	3 024
2-1201	3	3	103	3,6465	3,6465	3 850 000	7 296	2 352	4 944
2-1202	3	4	90	3,1863	3,1863	3 380 000	6 375	2 055	4 320
3-1001	1	3	72	2,5490	2,5490	2 700 000	5 100	1 644	3 456
3-1002	1	3	66	2,3366	2,3366	2 904 000	4 675	1 507	3 168
3-1003	1	2	49	1,7348	1,7348	1 860 000	3 471	1 119	2 352
3-1101	2	3	63	2,2304	2,2304	2 480 000	4 463	1 438	3 024
3-1102	2	2	54	1,9118	1,9118	2 155 000	3 825	1 233	2 592
3-1103	2	3	77	2,7260	2,7260	2 880 000	5 454	1 758	3 696
3-1201	3	3	90	3,1863	3,1863	3 400 000	6 375	2 055	4 320
3-1202	3	4	103	3,6465	3,6465	3 860 000	7 296	2 352	4 944
5-1001	1	2	49	1,7348	1,7348	1 955 000	3 471	1 119	2 352
5-1002	1	4	100	3,5403	3,5403	3 850 000	7 083	2 283	4 800
5-1101	2	2	73	2,5844	2,5844	2 640 000	5 171	1 667	3 504
5-1102	2	3	89	3,1509	3,1509	3 240 000	6 304	2 032	4 272
5-1201	3	2	72	2,5490	2,5490	2 690 000	5 100	1 644	3 456
5-1202	3	3	87	3,0801	3,0801	3 190 000	6 163	1 986	4 176
Tot:			2 825	100	100	108 050 000	200 076	64 490	135 586

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på respektive lägenhets läge inom föreningens byggnader, våningsplan, tillgång till balkong/uteplats och väderstreck.

Översiktlig Projektbeskrivning:

Den anrika Hotell och konferensanläggningen Marsviken, vackert belägen nära havet mellan Nyköping och Oxelösund, utvecklas nu till ett unikt boendekoncept med 48 exklusiva lägenheter i bostadsrättsform.

BRF Marsviken erbjuder ett livsstilsboende – du kanske upplever att vardagen blir likt en semester. För den aktive finns i föreningen tillgång till gym, bastu och en egen padelbana. Efter bastun så kanske ett dopp i föreningens egen pool eller i havet lockar?

Föreningen har också tillgång till mark vid havet där grillplats sjöbod med bastu och brygga finns. I stort sett alla lägenheter har hiss, egen balkong eller uteplats.

Köp av juridisk person accepteras.

Föreningens gemensamma faciliteter:

- Padelbana. Bokas inom föreningen.
- Gym och golvyta för exempelvis yoga.
- Utomhuspool.
- Matsal med separat kök. Bokas inom föreningen för sammankomster.
- Parkeringar med 6 st laddstolpar.
- 1 båt med utombordsmotor ingår i föreningen.

Bokas inom föreningen.

- Bastu och grillplats vid bryggan.

Vid bryggan kan fritidsbåtar läggas i mån av plats.

Ettapp 1 omfattas av HUS 2, 3, 5.

(22st lägenheter och miljöhus/förråd)

Ettapp 2 omfattas av HUS 1, komplementhus kallade villan och torpet samt alla övriga faciliteter.

(17 st lägenheter, pergola, padelbana, pool, gym/matsal, bastu, brygga) för avkoppling. För de med gröna

Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för hushållsel och hemförsäkring. Utifrån aktuella elavtal vid kalkylens upprättande beräknas hushållselen kosta 50 – 85 kr/kvm/år beroende på avtalsform. Hemförsäkring beräknas enligt jämförelse på www.compricer.se kosta från 800 kr – 3 000 kr/år beroende på antal boende, självrisknivå mm.

10.2 Dubbla andelstal

Föreningen kommer att ha två olika andelstal, ett andelstal för kapitaldelen, vilken ska täcka räntor och amorteringar på respektive lägenhets andel av föreningens lån, och ett andelstal som ska täcka övriga kostnader.

Årsavgiften för respektive lägenhet kommer således att fördelas på båda andelstalen. Detta kommer att göra det möjligt för föreningen att erbjuda medlemmarna att göra individuella kapitaltillskott för att amortera på sin del av föreningens lån och i gengäld kommer lägenheten att få en lägre avgift. Initialt är bägge andelstalen desamma. Styrelsen kan fatta beslut om principer för frivilliga kapitaltillskott i samband med tillträdet eller senare.

Effekten av ett kapitaltillskott till föreningen om 100 000 kr motsvarar en sänkning av årsavgiften med ca 400 kr/månad baserat på den ekonomiska planens initiala föreningslån.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Styrelsen kan enligt stadgarna besluta att kostnaderna för värme, vatten, hushållsel och bredband kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av basbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal hela månader lägenheten är uthyrd.

- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras på bygglovshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Nyköping Ämtnäs 3:4

2023-12-11

Stefan Engberg

Johan Monsén

Ole Lien

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Marsviken*, organisationsnummer 769640-3463, daterad 2023-12-14 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2023

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis 2023-08-23
Stadgar 2021-11-29
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Bygglov
Ritningar, situationsplaner
Köpebrev 2023-12-11
Revers 2023-12-11
Aktieöverlåtelseavtal
Entreprenadavtal NYK Fastighets AB, 2023-12-11
Tilläggsavtal till samverkansentreprenadkontrakt 2023-12-10
Samverkansentreprenadkontrakt 2023-05-17
Särskilda bestämmelser
Garantiåtaganden Nordsten Fastigheter AB, 2023-12-13
Ränteoffert SoliFast Finansiering KB 2023-11-27

Certification

Reference: clqc6hlbu26611duh7po47vqo

DOCUMENT

Intyg_ek_plan_Marsviken.pdf

Document hash: /ZPg6fO/eze7su+YohP19N3Ah6/VDciqG4/q+QoSQjg=

SIGNING PARTIES

Anders Olof Uby

Personal number: 196305261130

Signed with Mobile BankID (SE) (AES)

Signed at 2023-12-19 11:27:24

Claes Gunnar Mörk

Personal number: 194312271317

Signed with Mobile BankID (SE) (AES)

Signed at 2023-12-19 14:50:11

This certification was issued by Zigned AB (Reg.no: 559279-9224). For more information about this document and its integrity, please use a PDF-reader such as Adobe Acrobat Reader that can show concealed attachments and embedded electronic seals. Please note that if the document is printed, the integrity of the printed copy cannot be verified as it lacks the contents of the concealed attachments as well as the digital signature. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Zigned. For your convenience Zigned also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://zigned.se/verify>.



	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 1/8

RUMSBESKRIVNING

BEGREPPSBESTÄMNINGAR

Allmänt

Rumsbeskrivningen syftar till att beskriva de färdiga ytskikt som skall utföras inom entreprenaden.

Som standard gäller att respektive rum skall åtgärdas till föreskrivet utförande enligt rumsbeskrivning. Denna rumsbeskrivning redovisar i huvudsak ingående ytor och material samt inredning som förekommer i respektive rum. Samtliga förekommande ytor skall dock innefattas i entreprenaden. I rumsbeskrivningen kommer följande förkortningar att användas:

G	Golv
S	Sockel
V	Väggar
T	Tak

FÖRUTSÄTTNINGAR

Redovisade ytskiktsskisser och appliceringar gäller generellt för färdiga vägg-och takytor ingående i entreprenaden.

Kulörsättning enligt NCS-S index 2 eller RAL.

	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 2/8

PRODUKT OCH UTFÖRANDESPECIFIKATION

FODER

Foder runt fönster målas. Behålls eller ersätts med allmogelist.
Foder runt dörrar allmogelist

SOCKEL

Sockel Allmogelist i sekelskiftesstil.

KAKEL/KLINKER

Väggar vita kakelplattor, blank.
Golv vita och grå klinkerplattor i schackmönster, matt.

TRAPPOR

Befintlig trappa renoveras.
Nya trappor i målat trä.

FÖNSTER HUVUDBYGGNAD

Fönster renoveras.

FÖNSTER NYPRODUKTION

Nya fönster

LÄGENHETSDÖRRAR

Nya lägenhetsdörrar till alla lägenheter med träpanel och speglar i samma röda färg som entrédörrar till huvudbyggnaden.

	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 3/8

INNERDÖRRAR

Vita.

KÖK

Puustelli kök

FÖNSTERBÄNKAR

Slipas och målas vit alternativt byts ut till ny i trä i huvudbyggnad
Stenfönsterbänkar i nyproduktion

HISS

Plattformshiss

GOLV

Parkettgolv 1-stav, ljusgrå ton.

ENTRÉGOLV

Klinkerplattor eller Trägolv

	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 4/8

RUMSBESKRIVNING

ENTRÉ

G: Klinker eller trägolv

S: Allmogelist med boasering

V: Målade

NCS S 1002-Y

T: Målas vit

ÖVRIGT:

Trappa och handledare renoveras

Entreparti renoveras och målas röd

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

ENTREPARTI:

Trä

Sparkskydd in och utvändigt

Rostfri plåt brytskydd av typ C-profil

Entreparti förses med dörröppnare och armbågskontakt

	Mike Holmsten		BRF Marsviken			
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 5/8

HALL I LÄGENHETER

G: Parkett, Ek 1 stav, ljusgrå ton

S: Allmogelist med boasering

V: Målade

T: Målade Gips VIT

ÖVRIGT:

Hatthylla

Städskåp, garderober enligt ritning

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

KÖK

G: Parkett, Ek 1 stav, ljusgrå ton

S: Allmogelist

V: Målade

T: Målade VIT

VITVAROR:

Cylinda eller likvärdigt

BÄNKSKIVA:

Laminat

STÄNKSKYDD:

Kakel 15*7,5 VIT, blank

DISKHO:

Rostfritt

ÖVRIGT:

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 6/8

BADRUM

G: Golv vita och grå 15*15cm klinkerplattor i schackmönster, matt. Fog ljusgrå

S: -

V: Väggar vita 15*7,5cm kakelplattor, blank. Fog ljusgrå

T: Målat Vit

BADRUMSSKÅP:

Spegelskåp

Kommod med bänkskiva

ÖVRIGT:

Brunnar förses med rostfri sil. Vikbara duschdörrar i klarglas

Kroklist för handdukar: 4-krok och 2-krok

Toalettpappershållare

Takspotlights

Kombitvättmaskin

Komfort golvvärme

VARDAGSRUM

G: Parkett, Ek 1 stav, ljusgrå ton

S: Allmogelist med boasering

V: Målade

T: Målade VIT

DÖRRAR:

vit

ÖVRIGT:

	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 7/8

SOVRUM

G: Parkett, Ek 1 stav, ljusgrå ton

S: Allmogelist med boasering

V: Målade

T: Målade

VIT

ÖVRIGT:

Enligt A ritning:

Garderob/Linneskåp

Dekorsidor och skåpsidor: likt kök

EL installationer i serien Renova svart eller liknande

DÖRRAR:

Vit

	Mike Holmsten	BRF Marsviken				
Signatur	Status	Arb. nr	Datum	Rev. datum	Rev. nr.	Sida 8/8

LÄGENHETSFÖRRÅD

G: Betong, dammbunden eller trä

S: Hålkärl eller vit lackerad trä sockel

V: Målade

Vit

T: Målade

Vit

ÖVRIGT:

Väggar till förråd skall vara av typ trådgaller standard med förberedelse för låsning med hänglås.

Förrådsdörr skall märkas med lägenhetsnummer.

BALKONG

G: -

S: -

V: -

T: -

UTEPLATSER

Trädäck

Certification

Reference: clq597we2163351cuhe38ut1k8

DOCUMENT

ek_plan_inkl_intyg.pdf

Document hash: atly8F8tNwbss2g03OW6r1jomS5u1AKyhtXfoxH3Www=

SIGNING PARTIES

Stefan Olof Engberg

Personal number: 196005021073
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2023-12-14 14:51:46

Jan Ole Halvar Lien

Personal number: 195209291235
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2023-12-14 14:53:43

Claes Gunnar Mörk

Personal number: 194312271317
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2023-12-14 14:59:22

Per Johan Schjelderup Monsén

Personal number: 195808317878
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2023-12-14 15:10:31

Anders Olof Uby

Personal number: 196305261130
Signed with Mobile BankID (SE) (AES)
Signed at 2023-12-14 15:18:20

This certification was issued by Zigned AB (Reg.no: 559279-9224). For more information about this document and its integrity, please use a PDF-reader such as Adobe Acrobat Reader that can show concealed attachments and embedded electronic seals. Please note that if the document is printed, the integrity of the printed copy cannot be verified as it lacks the contents of the concealed attachments as well as the digital signature. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Zigned. For your convenience Zigned also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://zigned.se/verify>.