

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (BRF) BRANDHOLMEN I NYKÖPING 1

**Nyköpings kommun
Organisationsnummer 769630-8126**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvärv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 1 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens verksamhet kommer att utgöras av en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2015-09-28 och har sitt säte i Nyköpings kommun. Föreningens organisationsnummer är 769630-8126.

Föreningen har förvärvat fastigheten Målet 2 i Nyköpings kommun. Adresserna är Fotbollsvägen 2-8 i Nyköping. Bygglov och startbesked har erhållits. Byggnationen har påbörjats. Byggnation sker med totalentreprenad

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är preliminär.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilken motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt slutliga byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade i under månaden innan datumet för denna ekonomiska plan samt juridiskt bindande låneoffert från bank. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som en ekonomisk plan har registrerats, hela byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Den första upplåtelsen och inflyttningen beräknas till första kvartalet 2019.

Kontrollansvarig för projektet är Tommy Larsson, Larsson Larsson AB (organisationsnummer (556253-5731). Vid tidpunkten för undertecknandet av denna plan är produktionen i slutfasen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning: Målet 2 i Nyköpings kommun.

Tomtareal: 3,301 kvm

Fastigheten bebyggs av två lägenhetshuskroppar. Den större har fyra och fem våningar och den mindre har tre. Den översta våningen i båda huskropparna kan ses som inredd vind. Inga källare. Projektet omfattar 45 stycken lägenheter. Fördelningen och storleken av lägenheterna beskrivs i detalj under rubriken E nedan. Den totala bostadsytan är



sålunda 3,280 kvm BOA. Bostadslägenheternas area har uppmätts enligt SS 21054:2009. Detaljplanen antogs 2005-08-02.

Hustyp	Punkthus som flerfamiljshus.
Grundläggning	Balkar av betong.
Bjälklag	Bjälklag av betong.
Fasader	Betong.
Yttertak	Plåt.
Innertak	Betong förutom i hall och klädvård där det är gips (allt målat).
Innerväggar	Gips förutom i lägenhetsavskiljande väggar som är av betong (allt målat).
Fönster	3-glas.
Balkonger	Betong med räcken i metall och beklädnad i glas.
Dörrar	Entrédörrar till husen i aluminium och glas. Lägenhetsdörrarna är brandklassade (brandklass EI30) samt brandgastäta enligt SA och SM. Dörrarna är tillverkade i trä laminat med träkarm.
Lägenhetsförråd	I varje lägenhet.
Värmedistribution	Vattenburet värmesystem.
Värmeproduktion	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk ventilation.
Hiss	Personhiss.
Tomt/mark	Finplaneras (ej buskar och träd).
Övrigt	Sten/betongtrappor. Vita trälistor. Vita golvssocklar av trä. Fönsterbänkar i marmor. Vita innerdörrar. Vita och släta garderobsdörrar. Vita och släta köksluckor. Bänkskivor av trä alternativt granit (extra). Stänkskydd av kakel. Inbyggd spishäll, diskmaskin, kyl och frys. Torktumlare och tvättmaskin i varje lägenhet. Golvvärme i badrum. Tvättställ med skåp (vita och släta luckor). Vita spegelskåp/överskåp (badrum). Duschplats med termostatblandare. Vitt porslin.

Lägenheterna har kök och inbyggda garderober från Kungsäterkök/Tibrokök eller motsvarande. Vitvarorna är från Bosch eller motsvarande. Vinkyl. Köksbänk är av trä laminat alternativt granit (extra) och stänkskydd av keramiskt material. Ekparkett från Kährs eller motsvarande överallt förutom i våtutrymmen som beläggs med klinker. Varje lägenhet kommer också att utrustas med en ytterdörr med elektriskt lås som kan styras via internet (mobilapp) – öppna och stänga på distans etc. Ett larm med kameror kommer också att vara installerat. Kamerorna aktiveras bara vid inbrott.

Bostadslägenheterna värms upp med fjärrvärme (vattenburen värme i radiatorer) och elvärmeslingor från golv i badrum. Lägenheterna bedöms förbruka ca 66 kWh per kvm och år i energiförbrukning. I skrivande stund kostar en kWh 67 öre per år så uppvärmningskostnaden för en lägenhet på 58 kvm blir då ca 212 kronor per månad. Motsvarande kostnad för en lägenhet på 75 kvm blir då ca 275 kronor och för en på 100 kvm blir den ca 367 kronor. Föreningen har ett separat sophus. Den tekniska undercentralen är placerad i den mindre bostadsbyggnaden. Bostadslägenheterna uppfyller alla brandskyddsvillkor som krävs för bygglov.



Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av eventuell uteplats, trädgård och lägenheterna invändigt. Fiber installeras med öppet nät. Bostadsrättsföreningen ansvarar för gemensam sophämtning, utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Den efter färdigställande tillträdande styrelsen fördelar och/eller hyr ut parkeringsplatserna. Rekommenderad månadshyra är 500 kronor per parkeringsplats i genomsnitt beroende på om det är carport eller ej. Observera att denna hyra inte på något sätt är med i denna ekonomiska plan, vare sig som intäkt för föreningen eller som individuell kostnad för medlemmarna.

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd. Det är en fullvärdesförsäkring.

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor. 136 306 000 kr

Summa slutlig anskaffningskostnad 136 306 000 kr

Finansiering

Nedanstående lån och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

Bottenlån

Totalt 49 200 000 kr
Per kvm (genomsnitt) 15 000 kr

Insatser

Totalt 87 106 000 kr
Per kvm (genomsnitt) 26 557 kr

Summa finansiering 136 306 000 kr



Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

Bottenlånets villkor

Använd räntesats	2,50%
Räntebindningstid	3 månader
Antal amorteringsår	100
Rak amortering	

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER

Driftskostnader

Försäkring	26 240 kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	131 200 kr
Administrativ förvaltning	59 040 kr
Vatten och avlopp	98 400 kr
Löpande utvändigt underhåll ex uteplatser och trädgård	196 800 kr
Övrigt	114 800 kr
Summa driftskostnader	626 480 kr

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser

Avskrivningar

Den rena byggkostnaden per kvm BOA är 11 000 kr.

Härav följer att den totala avskrivningen per kvm och år är 110 kr.

En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat. Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år) 60 kr.



Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år

170 kr.

Föreningen tillämpar avskrivningsmodell K3 under byggnationen och K2 därefter.

Sammanställning

År 1

<i>Kapitalkostnader</i>	SEK	SEK/kvm år
Räntekostnad	1 217 700	371
Amortering/avskrivningar	492 000	150
Avskrivning	360 800	110
Avsättning till yttre underhåll	196 800	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	626 480	191
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av avskrivning	-360 800	-110
Summa årliga kostnader år	2 532 980	772
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	2 532 980	772
Summa årliga intäkter	2 532 980	772

Sammanställningen ovan avser belopp i reallt penningvärde.



E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING

Nr	Yta	Typ	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
1A101	2 rok	58	1 513 800	1,77%	44 791	3 733
1A102	2 rok	58	1 448 000	1,77%	44 791	3 733
1A103	2 rok	58	1 448 000	1,77%	44 791	3 733
1A104	2 rok	58	1 448 000	1,77%	44 791	3 733
1A105	3 rok	71	1 572 000	2,16%	54 830	4 569
1A106	3 rok	82	2 047 000	2,50%	63 325	5 277
1A107	2 rok	66	1 648 000	2,01%	50 969	4 247
1A108	2 rok	58	1 513 800	1,77%	44 791	3 733
1A109	2 rok	58	1 448 000	1,77%	44 791	3 733
1A201	2 rok	62	1 610 000	1,89%	47 880	3 990
1A202	2 rok	62	1 410 000	1,89%	47 880	3 990
1A203	2 rok	62	1 410 000	1,89%	47 880	3 990
1A204	2 rok	62	1 610 000	1,89%	47 880	3 990
1A205	3 rok	82	2 129 000	2,50%	63 325	5 277
1A206	3 rok	71	1 843 000	2,16%	54 830	4 569
1A207	3 rok	82	2 129 000	2,50%	63 325	5 277
1A208	3 rok	75	1 947 000	2,29%	57 919	4 827
1A209	2 rok	62	1 610 000	1,89%	47 880	3 990
1A210	2 rok	62	1 610 000	1,89%	47 880	3 990
1A301	2 rok	62	1 671 000	1,89%	47 880	3 990
1A302	2 rok	62	1 671 000	1,89%	47 880	3 990
1A303	2 rok	62	1 671 000	1,89%	47 880	3 990
1A304	2 rok	62	1 471 000	1,89%	47 880	3 990
1A305	3 rok	82	2 211 000	2,50%	63 325	5 277
1A306	3 rok	71	1 995 000	2,16%	54 830	4 569
1A307	3 rok	82	2 211 000	2,50%	63 325	5 277
1A308	3 rok	75	2 022 000	2,29%	57 919	4 827
1A309	2 rok	62	1 671 000	1,89%	47 880	3 990
1A310	2 rok	62	1 671 000	1,89%	47 880	3 990
1A401	4 rok	100	2 799 000	3,05%	77 225	6 435
1A402	4 rok	100	2 799 000	3,05%	77 225	6 435
1A403	3 rok	82	2 293 000	2,50%	63 325	5 277
1A404	3 rok	71	1 985 000	2,16%	54 830	4 569
1A405	3 rok	82	2 293 000	2,50%	63 325	5 277



1A406	3 rok	75	2 097 000	2,29%	57 919	4 827
1A407	4 rok	100	2 796 000	3,05%	77 225	6 435
1A501	4 rok	119	3 495 000	3,63%	91 898	7 658
1A502	3 rok	72	2 121 000	2,20%	55 602	4 634
1A503	2 rok	52	1 532 000	1,59%	40 157	3 346
1B101	4 rok	90	2 247 000	2,74%	69 503	5 792
1B102	3 rok	82	2 047 000	2,50%	63 325	5 277
1B201	4 rok	90	2 430 000	2,74%	69 503	5 792
1B202	4 rok	90	2 430 000	2,74%	69 503	5 792
1B301	3 rok	72	2 041 200	2,20%	55 602	4 634
1B302	3 rok	72	2 041 200	2,20%	55 602	4 634
Totalt		3 280	87 106 000	100,00%	2 532 980	

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tomtmarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målning.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna plan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.
8. Vid fastighetens försäljning realiserar uppskjuten skatt på uppskrivningsbelopp.
9. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11 och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är fastställt enligt gällande norm; 1,377 kronor per lägenhet och år. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Taxeringsvärdet enligt Skatteverket är 40,600,000 kronor (5,600,000 kr i markvärde och 35,000,000 kr i fastighetsvärde).

Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 533	2 537	2 542	2 546	2 552	2 557	2 590	2 717
Driftskostnader	-626	-639	-652	-665	-678	-692	-764	-843
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-83
Driftsnetto	1 907	1 898	1 890	1 882	1 874	1 865	1 827	1 790
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 218	-1 205	-1 193	-1 181	-1 169	-1 156	-1 095	-1 033
Avskrivningar								
Amorteringar	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492	-492
Avskrivning	-361	-361	-361	-361	-361	-361	-361	-361
Återföring avskrivning	361	361	361	361	361	361	361	361
Fondavsättning	-197	-201	-205	-209	-213	-217	-240	-265
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat årsresultat*	-361	-722	-1 082	-1 443	-1 804	-2 165	-3 969	-5 773
Akkumulerat kassaflöde**	197	398	602	811	1 024	1 241	2 395	3 668

* När den övriga avskrivningen inte återförs.

** Inkluderar inget användande av fonden utan bara avsättningar till den över åren.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

Scenario 1

Inflationen höjs successivt med en halv procent per år från dagens 2% till 4% (påverkar driftskostnaderna).

Scenario 2

Räntan höjs successivt från dagens 2,50% upp till 5,0%.

Scenario 0: Grunden

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 532 980	2 537 146	2 541 641	2 546 471	2 551 645	2 557 168	2 590 274	2 716 623
Driftskostnader	-626 480	-639 010	-651 790	-664 826	-678 122	-691 685	-763 676	-843 160
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-83 397
Driftsnetto	1 906 500	1 898 136	1 889 851	1 881 646	1 873 523	1 865 483	1 826 598	1 790 067
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 217 700	-1 205 400	-1 193 100	-1 180 800	-1 168 500	-1 156 200	-1 094 700	-1 033 200
Amortering/avskrivningar	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000
Fondavsättning	-196 800	-200 736	-204 751	-208 846	-213 023	-217 283	-239 898	-264 867
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Ackumulerat årsresultat	-360 800	-721 600	-1 082 400	-1 443 200	-1 804 000	-2 164 800	-3 968 800	-5 772 800
Ackumulerat kassaflöde	196 800	397 536	602 287	811 132	1 024 155	1 241 438	2 394 803	3 668 211

Scenario 1: Inflation

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 532 980	2 537 146	2 545 839	2 559 361	2 578 091	2 602 495	2 747 745	3 044 109
Driftskostnader	-626 480	-639 010	-654 985	-674 634	-698 247	-726 176	-883 505	-1 074 919
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-106 320
Driftsnetto	1 906 500	1 898 136	1 890 854	1 884 727	1 879 844	1 876 318	1 864 241	1 862 871

Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 217 700	-1 205 400	-1 193 100	-1 180 800	-1 168 500	-1 156 200	-1 094 700	-1 033 200
Amorteringar/avskrivningar	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000
Fondavsättning	-196 800	-200 736	-205 754	-211 927	-219 344	-228 118	-277 541	-337 671
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat årsresultat	-360 800	-721 600	-1 082 400	-1 443 200	-1 804 000	-2 164 800	-3 968 800	-5 772 800
Akkumulerat kassaflöde	196 800	397 536	603 290	815 217	1 034 562	1 262 680	2 547 665	4 111 045

Scenario 2: Räntesatsen


sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	2,50%	2,75%	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	5,00%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	2 545 280	2 671 216	2 795 021	2 916 701	3 036 265	3 153 718	3 266 774	3 774 423
Driftskostnader	-626 480	-639 010	-651 790	-664 826	-678 122	-691 685	-763 676	-843 160
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-83 397
Driftsnetto	1 918 800	2 032 206	2 143 231	2 251 876	2 358 143	2 462 033	2 503 098	2 847 867
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 230 000	-1 339 470	-1 446 480	-1 551 030	-1 653 120	-1 752 750	-1 771 200	-2 091 000
Amorteringar/avskrivningar	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000	-492 000
Fondavsättning	-196 800	-200 736	-204 751	-208 846	-213 023	-217 283	-239 898	-264 867
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumulerat årsresultat	-360 800	-721 600	-1 082 400	-1 443 200	-1 804 000	-2 164 800	-3 968 800	-5 772 800
Akkumulerat kassaflöde	196 800	397 536	602 287	811 132	1 024 155	1 241 438	2 394 803	3 668 211

Nyköping den 11 mars 2019

Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 1



Therese Atte



Sissi Hilmersson



Annika Hagman

BILAGA 1: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

