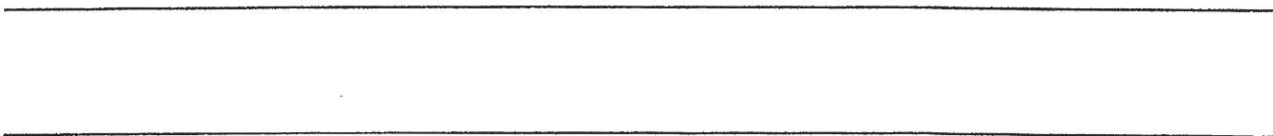


Bostadsrättsföreningen

Bresshammaren 2



EKONOMISK PLAN



Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Bresshammaren 2

1. Särskilda förhållanden

Org.nr. 769636-2842

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftkostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Bostadsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bresshammaren 2 med organisationsnummer 769636-2842 som registrerats hos Bolagsverket 2018-04-27 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För att kunna träffa upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden (maj 2019)

Föreningen har förvärvat Misteln 1 (2354 m²) och Gålkumminet 2 (2071 m²) totalt med 4423 m² i Strängnäs Kommun. Förvärvet av fastigheten har skett genom att man förvärvat bolaget Framkrysset AB, 559164-5311) som vid köpeavtalets datum var ägare till fastigheten. Därefter transporterades fastigheten till Bostadsrättsföreningen Bresshammaren 2. Framkrysset AB har därefter likviderats. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet för fastigheten beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

Projektets byggdel upphandlas som totalentreprenad enligt ABT06 med fast pris av Anebyhusgruppen AB.

Vid upplåtelsen är föreningen en äkta bostadsrättsförening. Husen ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna. Bostäderna är byggstartade och byggnation pågår.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2019.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Misteln 1 (2354kvm) & Gålkumminet 2 (2071 kvm)
Detaljplan:	Bresshammar 1:1, Stavlund/Tosterö, PBN/2008:772-214
Servitut:	Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller fler gemensamhetsanläggningar och/eller servitut
Adress:	Blåhallonvägen
Kommun:	Strängnäs Kommun

BYGGNAD

Byggnadstyp:	20 st lägenheter i radhusform med två plan. Bebyggda i 3 st huskroppar fördelat med 11 st lägenheter i huskropp 1, 5 st lägenheter i huskropp 2 och 4 st lägenheter i huskropp 3
Byggnadsår:	2019
Bostäder:	20 st bostäder om BOA ca 99 kvm/st. Totalt BOA ca 1980 kvm. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd om ca 4 kvm. Lägenhetsytor är uppmätta på ritning.

BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	2 våningar ovan mark
Grundläggning	Platta av betong
Stomme	Bärande väggar av trä, bjälklag av trä
Tak	Takkonstruktion av trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Luft/vatten värmepump
Uteplatser	Trärall alternativt markplattor
Fönster	3-glas
Lägenhetsdörrar	Dörrar i trä och glas
Trappa	Invändig furutrappa
Brevlådor	Placerade ut mot gatan
Förråd	Ca 4 kvm

LÄGENHETSBEKRIVNING

Entré/Hall	Klinker, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme, garderob
Kök	Parkett, spishäll, inbyggnadsugn, kyl/frys, diskmaskin, micro, fläkt, skåp & bänkinredning, stänkskydd av kakel samt uppvärmning via golvvärme
Badrum	Kakel/klinker på golv & väggar, tvättställ, wc-stol, samt uppvärmning via golvvärme på nedre plan. Övre badrum golvvärme via el. TM och TT finns i nedre badrum.
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar & tak, uppvärmning via radiatorer på övervåning, klädkammare i master bedroom, garderober

2. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Bostäderna är byggstartade och inflyttning planeras till september 2019. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske under juni 2019.

3. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring

GARANTIER

Tillstånd avses att sökas vid Bolagsverket för Föreningen att ta in förskott mot att Föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna ekonomiska plans upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2018-2020. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde för:

Mark	6 000 000 kr
Bostäder	24 420 000 kr
Summa Taxeringsvärde	30 420 000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Beräknad anskaffningskostnad för inköp av tomt, inklusive stämpelavgifter, entreprenadkostnader, bygglov, konsultkostnader, anslutningsavgifter, besiktning och en likviditetsfond om 35 000 kr.

-Tomtkostnad	3.400 000 kr
-Stämpelavgift	51.000 kr
-Entreprenadkostnad	39.186.486 kr
-Övriga kostnader (byggherrekostnad, finansieringskostnad m,m)	23.226.514 kr
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	65.864.000 kr
Likviditetsfond	35.000 kr
Att finansiera	65.864.000 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	23.364.200 kr
Insatser	42.500.000 kr
Summa finansiering	65.864.000 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Ränta	Amortering	Summa	
bindningstid	kronor	procent kronor	år kronor	kronor	
1 år	23.364.000	1,70	397.188	90 260.000	657.188
Summa år 1	23.364.200	1,70	397.188	90 260.000	657.188

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden är beräknad utifrån indikativ kalkyl från Sparbanken Rekarne vid tidpunkten för denna ekonomiska plans fastställande (maj 2019). Amorteringen är beräknad med 260.000 kr per år. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Detta under förutsättning att det gynnar föreningens ekonomi.

Summa kapitalkostnader **657.188 kr**

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: **39.185.882**

Avskrivningsbelopp: **391.858**

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa avskrivningar (täcks ej av årsavgiftsuttag) **391.858**

7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnad	kr	kr/kvm
El	0	0 (inget gemensamt)
Vatten & avlopp	0	0 (inget gemensamt)
Sopor	0	0 (inget gemensamt)
Försäkringspremier	35.640	18
Ekonomisk/teknisk förv	49.500	25
Styrelsearvode/revision	23.760	12
Övrigt (Inklusive pool drift & underhåll)	55.440	28
Avsättning underhållsfond	128.700	65
Summa driftskostnad	293.040	148

Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnader antas öka i takt med den bedömda inflationen.

SOPHANTERING

Varje hushåll bär sin egen kostnad för hushållsavfall som beräknas uppgå till 165 kr/mån genom SEVAB.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för egen förbrukad el. Detta innefattar såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomt. Elkostnad beräknas uppgå till cirka 300 kr per månad och lägenhet. Kostnad för uppvärmning via luftvärme/vattenpump beräknas uppgå till cirka 1066 kr/månad och lägenhet. Priserna är beräknade om en förbrukning på 10 000 kwh/år.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad.

VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare bär sin egen förbrukningskostnad om cirka 300 kr/mån.

Summa driftskostnader

307.692 kr

7.3 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2019 eller senare efter att särskild fastighetstaxering skett.

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom närmaste 5-10 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 65 kr per kvm BOA. Denna avsättning är uppförd under driftkostnader i denna ekonomiska plan.

Summa avsättningar (Ingår i föreningens beräknade driftkostnad)	128.700
--	----------------

<i>(Summa föreningens årliga utgifter inklusive avskrivning)</i>	<i>1.342.086 kr</i>
--	---------------------

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER	950.228 kr
--	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	950.228 kr
-------------	------------

Summa intäkter	950.228 kr
-----------------------	-------------------

9. BOSTADSFÖRTECKNING

Blåhallon- vägen	Storlek	Yta (kvm)	Årsavgift		Andelstal %	Insats kr
			kr/kvm	kr/år		
28 K	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.195.000
28 J	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 I	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 H	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 G	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 F	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 E	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 D	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 C	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 B	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
28 A	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.195.000
27 E	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.195.000
27 D	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
27 C	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
27 B	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
27 A	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.195.000
25 D	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.195.000
25 C	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
25 B	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.095.000
25 A	4 rok	99	479,913	47 511,4	5	2.195.000
Summa		1980		950.228	100.00%	42 500 000

Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea. Förråd, uteplats och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	33.264,64 kr
Föreningens lån, år 1	11.800 kr
Genomsnittlig insats	21 464,64 kr
Genomsnittlig upplåtelseavgift	0 kr
Årsavgift, år 1	467,84 kr/kvm
Driftskostnader, år 1	148 kr/kvm
Kassaflöde	+65 kr/kvm
Avsättning underhåll	65 kr/kvm
Avskrivning	197,90 kr/kvm

11. EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
RÄNTOR	397.188	392.771	388.351	383.931	379.511	375.091	352.991	330.891
AMORTERING	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
DRIFTKOSTNADER	293.040	298.901	304.879	310.976	317.196	323.540	350.210	386.660
AVSKRIVNINGAR	391.858	391.858	391.858	391.858	391.858	391.858	391.858	391.858
FASTIGHETSAV- GIFT	0	0	0	0	0	0	0	140.000
SUMMA UTGIFTER INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR	1.342.086	1.343.530	1.345.088	1.346.765	1.348.565	1.350.489	1.355.059	1.509.409
SUMMA UTGIFTER	950.228	951.672	953.230	954.907	956.707	958.631	963.201	1.117.551
ÅRSAVGIFTER	950.228	951.672	953.230	954.907	956.707	958.631	963.201	1.117.551
RÄNTEANTAGANDE , GENOMSnitt	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
INFLATIONSTAGANDE	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför denna post är redovisad på ovan sätt. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen. Föreningen amorterar cirka 1,1% årligen. Föreningen tillämpar K2 regelverket i samband med upprättande av årsredovisning.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

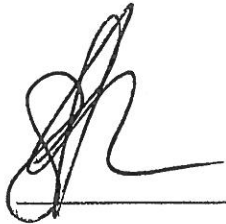
Genomsnittlig ärsavgift om:	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Antagen inflationsnivå 2% och								
Antagen räntenivå	950.228	951.672	953.230	954.907	956.707	958.631	963.201	1.117.551
Antagen räntenivå +1%	1.183.873	1.182.714	1.181.672	1.180.749	1.179.949	1.179.293	1.170.843	1.312.193
Antagen räntenivå +2%	1.417.515	1.415.558	1.410.114	1.406.591	1.403.191	1.399.915	1.378.485	1.506.835
Antagen räntenivå - 1%	716.589	720.630	724.788	729.065	733.465	737.989	755.559	782.909
Antagen räntenivå - 2%	553.040	558.901	564.879	570.976	577.196	583.540	610.210	786.660
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå(2%)	950.228	951.672	953.239	954.907	956.707	958.631	963.201	1.117.551
Antagen inflationsnivå +1%	950.228	954.602	959.237	964.144	969.330	974.805	995.342	1.161.230
Antagen inflationsnivå +2%	950.228	957.532	965.303	973.561	982.326	991.619	1.084.078	1.218.824
Antagen inflationsnivå -1%	950.228	948.741	947.281	945.869	944.449	943.079	933.484	1.067.732
Antagen inflationsnivå -2%	950.228	945.811	941.391	936.971	932.551	928.131	906.031	1.023.931

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättsinnehavaren skall erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift u enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Föreningens förvärv av aktier i ett bolag vars huvudsakliga tillgång är fastigheten, får till effekt att en viss negativ skattekonsekvens kan komma att uppkomma om husen i en framtid ombildas till äganderätter.
5. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, trädgård och altaner i ett gott skick.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plans lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 2019-05-31

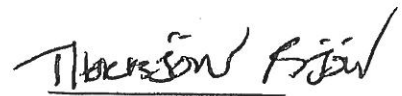
För Bostadsrättsföreningen Bresshammaren 2



Sebastian Stehlin



Tove Stehlin



Thorbjörn Björck

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bresshammaren 2*, organisationsnummer 769636-2842, daterad 2019-05-31 och lämnar 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.

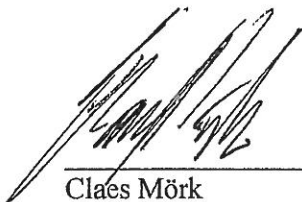
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


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 2019-06-13



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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:

Kostnadskalkyl, 2018-04-27

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Aktieöverlåtelseavtal 2018-07-29

Transportköp, 2018-07-31

Bygglov Strängnäs kommun, delegationsbeslut, 2017-10-20

Entreprenadkontrakt fast pris, Anebyhusgruppen Contracting AB, 2017-08-17

Bankoffert Sparbanken Rekarne, 2019-05-29