

Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Marielundsviken i Mariefred**

Organisationsnummer: 769636-5621

Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Marielundsviken i Mariefred

Insatser	22 740 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	586 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Ränta + 1%)	127 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	12 750 kr/m ² Boarea
Ränta bostadsrättsföreningens lån	2,90 %
Sparande i föreningen (amortering och yttre fond år 1)	122 kr/m ² Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån	2,90 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån per 190620	1,08 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,60 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,60 %

Fastigheten

Kommun: Strängnäs
Fastighetsbeteckning: Strängnäs Platån 1 och Strängnäs Platån 2
Adress: Jägarbacken 48-54 (jämna nr), Signalvägen 6-10 (jämna nr) 647 35 Mariefred
Tomtareal: 7262 m²

Bygglov beviljades 2018-10-17.

Föreningen kommer att bli ett s k "äkta" bostadsföretag.

Fastigheten Strängnäs Platån 1 innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheten Strängnäs Platån 2 kommer att förvärfvas och innehas med äganderätt.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp: Småhus i radhusform
Antal: Sju huskroppar
Våningsantal: Två våningar
Färdigställandeår: 2020

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

Övriga hus: Utvändigt kallförråd till varje radhus

Boarea* (BOA): 3 672,0 m²

*) Enligt grundstandard, kan variera beroende på valt planlösningalternativ.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning Isolerad grundläggning på mark med kantbalk i betong.

Bärande stomme Trä

Fasad/Yttervägg Målad träfasad med stående träpanel.
Innerväggar Gipsskivor på isolerat träregelverk.
Yttertak Moss-sedumatta
Fönster/fönsterdörr Trä med utvändigt aluminiumbeklädnad
Ytterdörr Målad trädörr, med smalt sidoljus. Förrädsdörr i målat trä
Plåtarbeten Hängrännor, stuprör, fönsterbleck och dyliskt utföres i lackerad plåt
Mark Trappa till entré i betong. Uteplats på baksidan i trä samt gräsmatta med en gångstig till utvändigt förråd.
Trappa Trätrappa, handledare och trappsteg i vitmålat trä.

forts. byggnadsbeskrivning

Värmesystem och Ventilation Varje hus har en frånluftvärmepump och värmen fördelas via vattenburna radiatorer i bostaden. Frånluftsventilation med värmeåtervinning. Gavelradhusen har ett större värmebehov till följd av fler fönster och större yttervägg och har därför en kraftigare värmepump.

El-installationer Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare
TV/Tele/Data Kollektivt upphandlat paket för TV och bredband ingår i avgiften.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
5 RoK*	36
Summa	36

*) Enligt grundstandard, kan variera beroende på valt planlösningalternativ.

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Övrigt
Kök	*	Släta**	Energieffektiva vitvaror i vitt, typ Siemens. Kyl och frys, glaskeramikhäll, inbyggd ugn i bänkskåp, diskmaskin samt mikro i överskåp Spisfläkt, vit, utdragbar, helintegrerad med lucka. Ej kolfilter. Stänkskydd laminat.
Badrum/tvätt övervåning	Klinker	Kakel	Badkar i acryl. Vit tvättmaskin och torktumlare.
WC/Dusch entréplan	Klinker	Kakel	Golvstående WC-stol.
Vardagsrum	*	Släta**	
Hall	Klinker	Släta**	
Allmänt			Tak, vitfolierade träfiberskivor.

*) 1- eller 3-stavs fanérgolv. Färg enligt valt stilpaket.

**) målade enligt valt stilpaket.

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

Hushållssopor och matavfall hanteras i gemensamma kärl vid parkeringsplatserna.

Lägenhetsförråd:

Till varje radhus hör ett utvändigt kallförråd som är placerat på gårdssidan.

Parkering

Det finns två gemensamma parkeringsplatser i området med totalt 36 platser för uthyrning. 1 P-plats är ämnad till respektive bostad. Bostadsrättsföreningen har totalt 2 handikappsplatser och ytterligare 5 större platser för uthyrning. Kostnad för parkering ingår ej i månadsavgiften.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2020)

(Tkr)

	Bostäder	Totalt
Mark	28 800	28 800
Byggnad	54 000	54 000
Totalt	82 800	82 800

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt.

Upplåtelse beräknas att ske:

Ettapp 1	15-31 augusti 2019
Ettapp 2	15-31 maj 2020

Inflyttning

Inflyttning beräknas att ske:

Ettapp 1	1-31 december 2019
Ettapp 2	1-30 september 2020

Utgift för anskaffandet av föreningens fastigheter

Utgift för förvärv av fastigheten*	24 694 tkr
Utgift för entreprenadavtal	105 624 tkr
Total slutligt känd utgift	130 318 tkr

*) Fastighetsköp och lagfartskostnad samt exploateringskostnader.

Bokfört värde på föreningens fastigheter

Bokfört värde mark (preliminärt)	24 694 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)	105 624 tkr
Summa bokfört värde	130 318 tkr

Finansiering

Anskaffningsutgiften finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

SBAB AB (publ) har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde.

Medlemmarnas insatser	83 500 tkr
Bottenlån	46 818 tkr
Summa finansiering	130 318 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp	Räntesats*	Ränta	Amortering**	Ränta+ Amortering	
	tkr	%	tkr	tkr	tkr	
Bottenlån	46 818	2,90	1 358	281	1 639	ränta preliminär
Summa kapital	46 818	2,90	1 358	281	1 639	

*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering. Vid slutplacering planeras bottenlånet att fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2019-06-20: 3 månader 1,02 %, 2 år 1,01 % och 5 år 1,20 %. Genomsnittsräntan blir 1,077 %.

**) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan ej fastställd.

Ränta och amortering år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	1 358	1 350	1 341	1 333	1 325	1 317	1 266	1 202
Amortering	281	281	281	281	281	351	439	549
Summa utbetalningar	1 639	1 630	1 622	1 614	1 606	1 668	1 705	1 752

Driftutbetalningar

Inflationsantagande	2,00%	
Adm, ekonomisk och teknisk förvaltning, skötsel och städning	191 tkr	preliminär
Renhållning och sotning	62 tkr	preliminär
VA-kostnader	163 tkr	preliminär
Fastighetsel	7 tkr	preliminär
Försäkring	44 tkr	preliminär
Skatter (inkomstskatt samt fastighetsskatt lokaler)	0 tkr	preliminär
Media (Tv, bredband)	86 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar	6 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	559 tkr	

Årliga betalningar och fondavsättningar år 1-6, år 11 och år 16:

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	1 358	1 350	1 341	1 333	1 325	1 317	1 266	1 266
Amortering	281	281	281	281	281	351	439	549
Skötsel och administr.	191	194	198	202	206	210	232	257
Renhållning och sotning	62	63	65	66	67	69	76	84
VA-kostnader	163	166	170	173	177	180	199	220
Fastighetsel	7	7	7	7	7	8	8	9
Försäkring	44	45	46	47	48	49	54	59
Skatter **	0	0	0	0	0	0	0	403
Media (Tv, bredband)	86	88	89	91	93	95	105	116
Övriga utbetalningar	6	6	7	7	7	7	8	8
Summa utbetalningar	2 198	2 201	2 204	2 208	2 211	2 286	2 387	2 971

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

**) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom år 2020 ingår i anskaffningskostnaden. Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller tom år 15.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang el. likn:

Inre underhåll av bostadsrättslägenheten och tillhörande tomtyta
 Hushållsel
 Uppvärmning
 Varmvatten
 Hemförsäkring
 Bilplats

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Driftreserv	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	168 tkr
Summa fondavsättning	168 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Fondavsättning*	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Yttre underhållsfond**	168	171	175	178	182	185	205	226
Summa fondavsättning	168	171	175	178	182	185	205	226

*) Belopp som sätts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

**) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation antagen till 2% per år.

Årliga utbetalningar

Kapital	1 639 tkr
Drift	559 tkr
Fondavsättning	168 tkr
Summa utbetalningar	2 366 tkr

Årliga inbetalningar

Årsavgifter	3 672 m ² BOA	(586 kr/m ²)	2 150 tkr
Årsavgift Vatten			71 tkr
Hyresinbetalningar			
Bilplatser			144 tkr
Summa inbetalningar			2 366 tkr

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Alla radhus kommer att ha samma andelstal årsavgift.

Årliga inbetalningar år 1-6, år 11 och år 16:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Årsavgifter	2 150	2 193	2 237	2 282	2 328	2 374	2 621	2 894
Årsavgift vatten	71	73	74	76	77	79	87	96
Hyresinbetalningar								
Bilplatser	144	147	150	153	156	159	176	194
Summa inbetalningar	2 366	2 413	2 461	2 511	2 561	2 612	2 884	3 184

Kassaflöde år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Summa utbetalningar	-2 198	-2 201	-2 204	-2 208	-2 211	-2 286	-2 387	-2 971
Summa hyror	144	147	150	153	156	159	176	194
Summa fondavsättning	-168	-171	-175	-178	-182	-185	-205	-226
Summa årsavgifter	2 222	2 266	2 312	2 358	2 405	2 453	2 708	2 990
Netto årets kassaflöde	0	41	82	125	168	141	292	-13



Redovisat resultat i Brf år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Netto årets kassaflöde	0	41	82	125	168	141	292	-13
Tillägg amortering	281	281	281	281	281	351	439	549
Tillägg fondavsättning	168	171	175	178	182	185	205	226
Avgår avskrivning*	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447	-1 447
Netto redovisat årsresultat	-998	-954	-909	-863	-817	-769	-511	-685

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen		
	1% lägre	2,90%	1% högre
1	458	586	713
2	471	597	724
3	483	609	735
4	496	621	747
5	509	634	758
6	523	647	770
11	595	714	833
16	675	788	901

Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	586	586	586
2	596	597	599
3	606	609	612
4	617	621	626
5	628	634	640
6	639	647	654
11	696	714	731
16	762	788	818

Lägenhetsförteckning

Etapp	Lgh-nr Brf	Gatuadress	Lägenhetsstorlek enligt grundstandard	Boarea m ² enligt grundstandard	Tomtaream m ² (ca) exkl byggnad	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi	Årsavgift kr/mån schablon kallvatten*	Årsavgift kr/mån Inkl kallvatten	Andelstal årsavgift %
Etapp 1	D1	Jägarbacken 52G	5 rok	102,0	75	2 195 000	4 978	165	5 143	2,778%
	D2	Jägarbacken 52F	5 rok	102,0	71	2 095 000	4 978	165	5 143	2,778%
	D3	Jägarbacken 52E	5 rok	102,0	75	1 995 000	4 978	165	5 143	2,778%
	D4	Jägarbacken 52D	5 rok	102,0	71	1 995 000	4 978	165	5 143	2,778%
	D5	Jägarbacken 52C	5 rok	102,0	75	1 995 000	4 978	165	5 143	2,778%
	D6	Jägarbacken 52B	5 rok	102,0	71	2 095 000	4 978	165	5 143	2,778%
	D7	Jägarbacken 52A	5 rok	102,0	75	2 195 000	4 978	165	5 143	2,778%
	A1	Jägarbacken 50D	5 rok	102,0	86	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	A2	Jägarbacken 50C	5 rok	102,0	52	2 295 000	4 978	165	5 143	2,778%
	A3	Jägarbacken 50B	5 rok	102,0	52	2 295 000	4 978	165	5 143	2,778%
	A4	Jägarbacken 50A	5 rok	102,0	55	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	B1	Jägarbacken 48C	5 rok	102,0	65	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	B2	Jägarbacken 48B	5 rok	102,0	62	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	B3	Jägarbacken 48A	5 rok	102,0	93	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	C1	Signalvägen 10D	5 rok	102,0	66	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	C2	Signalvägen 10C	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
C3	Signalvägen 10B	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%	
C4	Signalvägen 10A	5 rok	102,0	66	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%	
Etapp 2	E1	Signalvägen 8F	5 rok	102,0	66	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	E2	Signalvägen 8E	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	E3	Signalvägen 8D	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	E4	Signalvägen 8C	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	E5	Signalvägen 8B	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	E6	Signalvägen 8A	5 rok	102,0	66	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	F1	Signalvägen 6F	5 rok	102,0	66	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	F2	Signalvägen 6E	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	F3	Signalvägen 6D	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	F4	Signalvägen 6C	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	F5	Signalvägen 6B	5 rok	102,0	63	2 395 000	4 978	165	5 143	2,778%
	F6	Signalvägen 6A	5 rok	102,0	66	2 445 000	4 978	165	5 143	2,778%
	G1	Jägarbacken 54F	5 rok	102,0	98	2 345 000	4 978	165	5 143	2,778%
	G2	Jägarbacken 54E	5 rok	102,0	93	2 235 000	4 978	165	5 143	2,778%
G3	Jägarbacken 54D	5 rok	102,0	93	2 195 000	4 978	165	5 143	2,778%	
G4	Jägarbacken 54C	5 rok	102,0	93	2 195 000	4 978	165	5 143	2,778%	
G5	Jägarbacken 54B	5 rok	102,0	93	2 235 000	4 978	165	5 143	2,778%	
G6	Jägarbacken 54A	5 rok	102,0	98	2 345 000	4 978	165	5 143	2,778%	
Summa				3 672	2 572	83 500 000	179 205	5 940	185 145	100%

*) I angiven årsavgift ingår energikostnad för normalförbrukning av kallvatten. Varje lägenhet kommer att faktureras efter uppmätt förbrukning.

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Samtliga lägenheter kommer att ha samma andelstal.

Särskilda förhållanden

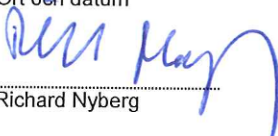
- A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas i huvudsak med ledning av respektive lägenhetsandelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.


- B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:
- Köpeavtal Strängnäs Platån 1.
 - Köpeavtal Strängnäs Platån 2.
 - Totalentreprenadavtal med Veidekke Bostad AB avseende byggnation på föreningens fastighet.
 - Avtal med el-nätägare.
 - Avtal med el-energileverantör.
 - Avtal avseende fastighetsskötsel.
 - Avtal med RB Fastighetsägare AB avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
 - Förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare.
 - Sophanterings- och återvinningsavtal.
 - VA-abonnemang.
 - Avtal med SBAB avseende byggnadskreditiv samt slutfinansiering av bottenlån.
 - Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - Driftavtal.
 - Avtal om kabel-TV och bredband.
- C Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna 2019-06-25

Ort och datum


Richard Nyberg


Bo Wolwan


Fredrik Brännström

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Marielundsviken i Mariefred, org.nr. 769636-5621, Stockholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-06-25, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

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.


Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

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.

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

Stockholm den 8 juli 2019


Jan Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-07-08 för Brf Marielundsviken i Mariefred

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2018-11-27

Föreningens Stadgar registrerade 2018-11-27

Fastighetsfakta för Strängnäs Platån 1 och Platån 2, 2019-06-27

Köpekontrakt fastigheter 2019-02-26

Köpebrev fastigheter 2019-02-26

Totalentreprenadkontrakt 2019-02-25 och 20109-02-26

Förbindelse från ASA, 2019-06-25

Bygglov 2018-10-17

Offert finansiering 2018-09-21 med komplettering i email 2019-07-03 och 2019-07-04

Beräkning taxeringsvärde

Avskrivningsplan, 2019-06-25

Beräkning driftskostnader 2019-06-25

Situationsplan

Ritningar