

Bostadsrättsföreningen Båhuset i Strängnäs  
Strängnäs kommun

# EKONOMISK PLAN

Mars 2021

2021032202687



# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs org.nr. 769636-9045

## 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 Driftskostnader
  - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
  - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs, org.nr. 769636-9045, som registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätta i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2019-05-14 av bostadsrättsföreningens styrelse, kalkylen intygades samma datum. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Strängnäs Eldsund 6:19 genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Lillskär Hörntomten Strängnäs AB, vars enda tillgång var ovan nämnd fastighet. Bostadsrättsföreningen förvärvade därefter fastigheten från bolaget, sedan fastigheten överlåtits avser föreningen att likvidera bolaget. Bostadsrättsföreningen äger således numera fastigheten med lagfart. På fastigheten kommer ett flerbostadshus i fem plan uppföras vilket totalt kommer innehålla 47 lägenheter.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom en så kallad underprisöverlåtelse av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall som föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkningen av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet för föreningens fastighet beräknas till 128 383 000 kr.

Bygglov för projektet erhöles 2018-10-18. Byggprojektet genomförs med Lillskär Produktion AB som totalentreprenör och HMB Construction AB som underentreprenör.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars 2021 och inflyttning beräknas ske i november 2021.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2021.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Strängnäs Eldsund 6:19
Adress:	Eldsundsstråket 9A-C
Kommun:	Strängnäs
Areal:	2 839 kvm.
Ägandeform:	Äganderätt



Servitut: Avtalsservitut väg, D-2017-00154908:2  
Avtalsservitut väg, D201700154908:1.1  
Avtalsservitut väg, D201700154908:2.1  
Ledningsrätt, 0486-12/38.1  
Ledningsrätt, 0486-96721.1

## BYGGNAD

Byggnadstyp: Ett flerbostadshus i fem plan.  
Byggnadsår: 2019-2021  
Bostäder: Se punkten 9. Lägenhetsförteckning  
Parkering: Föreningen kommer att ha tillgång till 45 parkeringsplatser enligt följande;

12 parkeringsplatser inklusive en handikapparkeringsplats på föreningens mark. Parkeringsplatserna kommer att hyras ut till medlemmarnas.

33 parkeringsplatser i varmgarage på ett plan i föreningens byggnad. Garageplanet skall utgöra en egen 3D-fastighet som skall ägas av annan juridisk person än föreningen. Fastighetsbildningsförrättning pågår. Föreningen skall hyra samtliga platser av ägaren.

## GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Vatten/avlopp: Fastigheten är anslutna till det kommunala VA-nätet.  
Uppvärmning: Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet via en undercentral/fjärrvärmväxlare. Lägenheterna värms upp via vattenburna radiatorer.  
El: Fastigheten är anslutna till det allmänna elnätet. Bostadsrättsföreningen tecknar ett gemensamt elförbrukningsavtal för fastigheten och samtliga lägenheter. Alla lägenheter har individuell mätning av elförbrukningen. I varje lägenhet finns ett skåp med elcentral och mediautrustning.  
Ventilation: Lägenheterna ventileras via centrala FTX-aggregat, mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Separata köksfläktar med egen imkanal.  
TV/Tele/Data: Alla lägenheter är fiberanslutna. Lägenheterna är anslutna till bredbandsnät vilket innefattar bredband, digital-TV och bredbandstelefon.  
Soppantering: Ett soprum med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktionerna.  
Cykelparkering: Cykelrum finns tillgängligt i husets entréplan.

## BYGGBESKRIVNING

Grundläggning: Isolerad bottenplatta av betong.  
Antal våningar: 5 plan inklusive källare.  
Stomme: Betongstomme.  
Fasader: Tegel och puts.  
Yttertak: Takmaterial i papp.

Bjälklag:	Av betong.
Lägenhetsskiljande vägg:	Av betong.
Lägenhetsdörrar:	Lägenhetsdörrarna är säkerhetsklassade.
Balkonger:	Slät betongyta och räcken i svart aluminium.
Fönster:	Karmar och fönsterbågar av trä. Utvändigt klädda med lackerad aluminium och invändiga ytor av målat trä.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

## LÄGENHETSBEKRIVNING

Hall:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita. <i>Övrigt:</i> Skjutdörrsgarderaber alternativt fristående garderaber.
Kök:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita, stänkskydd vid bänkskivor av kakel. <i>Övrigt:</i> Induktionshäll, varmluftsugn, inbyggnadsmikro, integrerad diskmaskin, kyl, frys alternativt kyl/frys enligt planritning, köksfläkt. Vitvaror i rostfritt utförande, Siemens eller likvärdigt. Kökssnickerier från Vedum eller likvärdigt.
WC/dusch/tvätt:	<i>Golv:</i> Klinker. <i>Väggar:</i> Kakel. <i>Tak:</i> Målat vitt. <i>Övrigt:</i> Vägghängd wc-stol, vägghängd handfatskommod. Duschväggar av klarglas. Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare, Siemens eller likvärdigt.
Sovrum:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita. <i>Övrigt:</i> Skjutdörrsgarderaber alternativt fristående garderaber.
Vardagsrum/Rum:	<i>Golv:</i> Ekparkett 3-stav. <i>Väggar och tak:</i> Målade vita.

En uppsättning ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### 3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Inflyttning kommer att ske under november månad 2021. Upplåtelse träffas i samband med att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i mars 2021.

### 4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

#### FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadstillägg för föreningens medlemmar.

#### GARANTIER

För byggnationen gäller sedvanliga garantier enligt ABT06 (Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara är garantitiden två år.).

## 5. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten är fortfarande en preliminär beräkning. Taxeringsvärdet beräknas beslutas under 2022.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	4.016.000 kr	0 kr	4.016.000 kr
Byggnad	26.000.000 kr	0 kr	26.000.000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>30.016.000 kr</b>	<b>0 kr</b>	<b>30.016.000 kr</b>

## 6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

### 6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader

inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev 160.357.500 kr

**Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad 160.357.500 kr**

### 6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån 46.262.500 kr

Insatser 114.095.000 kr

**Summa finansiering 160.357.500 kr**

## 7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 7.1 KAPITALKOSTNADER

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	46.262.500	1 år	2,15%	994.644	578.281	1.572.925
<b>Summa år 1</b>	<b>46.262.500</b>			<b>994.644</b>	<b>578.281</b>	<b>1.572.925</b>

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankkoffert från 18 februari 2021, med ett tillägg om ca 0,9%. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Amortering är beräknad med 1,25% på årsbasis.

**Summa kapitalkostnader**

**1.572.925 kr**

## 7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	16	59.200
Fastighetsförvaltning, tillsyn och skötsel	44	161.900
Administration	20	73.700
Renhållning	18	67.000
Hushållsvattenförbrukning	30	110.500
Fastighetselförbrukning	15	55.300
Hushållselsförbrukning	45	165.800
Städning	33	123.200
Snöröjning	10	36.900
Varmvatten	35	129.000
Uppvärmning	40	147.400
Reparationer	10	36.900
TV grundutbud, bredband	33	122.400
Ekonomisk förvaltning	15	55.600
Driftsreserv	10	36.900
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>375</b>	<b>1.381.700</b>

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

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, bredband och TV, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

### EL

Föreningen tecknar abonnemang för hela fastigheten där sedan respektive lägenhet blir debiterad egen förbrukad el, s.k. hushållsel utifrån individuell mätning via Infometric.

### TV/BREDBAND

Föreningen tecknar abonnemang för hela fastigheten gällande bredbandsuppkoppling jämte basutbud av TV och IP-telefoni där sedan respektive lägenhets blir debiterad. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende ytterligare kanaler och andra tilläggstjänster.

**Summa driftskostnader** **1.381.700 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 2021 eller senare. För lokaler utgår fastighetsskatt om 1% av dess taxeringsvärde per år.

**Summa fastighetsskatt** **0 kr**

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

## 7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

### FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärde.

Fondavsättning	90.048 kr
----------------	-----------

### AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnadskalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

<b>Summa avsättningar</b>	<b>90.048 kr</b>
---------------------------	------------------

## 7.5 PARKERING

Föreningen har för avsikt att teckna ett hyresavtal avseende 33 platser i varmgarage med externt parkeringsbolag, kostnaden uppgår till 1.000 kr per plats och månad. Utöver garageplatserna finns 12 parkeringar på föreningens mark. Bostadsrättsföreningen tecknar sedan individuella avtal med respektive bostadsrättsinnehavare vilket debiteras separat.

<b>Summa parkering</b>	<b>396.000 kr</b>
------------------------	-------------------

<b>SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>3.440.673 kr</b>
---	---------------------

## 8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2.958.273 kr
-------------	--------------

<u>Uthyrning p-plats inklusive parkering på egen mark</u>	<u>482.400 kr</u>
---	-------------------

<b>Summa intäkter</b>	<b>3.440.673 kr</b>
-----------------------	---------------------

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

2021032202694



## 9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift				
					Exklusive hushållsel och TV/Bredband Kr/år	Hushållsel Kr/mån	TV/Bredband Kr/mån***	Hushållsel Kr/mån***	Totalt Kr/mån
Lgh 1:1001	4 rok	102	2.595.000	2,608	69.623	5.802	360	217	6.379
Lgh 1:1002	3 rok	85	1.795.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 1:1101	2 rok	48	1.450.000	1,545	41.242	3.437	213	217	3.867
Lgh 1:1102	4 rok	102	2.795.000	2,608	69.623	5.802	360	217	6.379
Lgh 1:1103	3 rok	85	2.395.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 1:1201	2 rok	48	1.550.000	1,545	41.242	3.437	213	217	3.867
Lgh 1:1202	4 rok	102	2.995.000	2,608	69.623	5.802	360	217	6.379
Lgh 1:1203	3 rok	85	2.495.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 1:1301	2 rok	65	2.995.000	1,844	49.224	4.102	255	217	4.574
Lgh 1:1302	4 rok	105	4.495.000	2,657	70.954	5.913	367	217	6.497
Lgh 2/3:1001	3 rok	85	1.995.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 2/3:1002	2 rok	50	1.595.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 2/3:1003	3 rok	88	2.395.000	2,309	61.641	5.137	319	217	5.673
Lgh 2/3:1004	2 rok	48	1.550.000	1,545	41.242	3.437	213	217	3.867
Lgh 2/3:1005	2 rok	50	1.550.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 2/3:1006	3 rok	85	1.995.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 2:0901	4 rok	99	2.395.000	2,558	68.293	5.691	353	217	6.261
Lgh 2:1101	3 rok	85	2.395.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 2:1102	2 rok	50	1.750.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 2:1103	4 rok	99	2.795.000	2,558	68.293	5.691	353	217	6.261
Lgh 2:1201	3 rok	85	2.495.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 2:1202	2 rok	50	1.895.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 2:1203	4 rok	99	2.995.000	2,558	68.293	5.691	353	217	6.261
Lgh 2:1301	4 rok	116	4.895.000	2,857	76.275	6.356	395	217	6.968
Lgh 2:1302	2 rok	66	2.595.000	1,844	49.224	4.102	255	217	4.574
Lgh 3:0901	2 rok	48	1.395.000	1,545	41.242	3.437	213	217	3.867
Lgh 3:0902	2 rok	50	1.395.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 3:0903	2 rok	47	1.295.000	1,528	40.798	3.400	211	217	3.828
Lgh 3:1101	4 rok	105	2.795.000	2,641	70.510	5.876	365	217	6.458
Lgh 3:1102	2 rok	50	1.650.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 3:1103	3 rok	85	2.295.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 3:1201	4 rok	105	2.995.000	2,641	70.510	5.876	365	217	6.458
Lgh 3:1202	2 rok	50	1.795.000	1,578	42.129	3.511	218	217	3.946
Lgh 3:1203	3 rok	85	2.395.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 3:1301	3 rok	86	3.695.000	2,259	60.311	5.026	312	217	5.555
Lgh 3:1302	4 rok	116	4.895.000	2,857	76.275	6.356	395	217	6.968
Lgh 4:0901	2 rok	47	1.295.000	1,528	40.798	3.400	211	217	3.828
Lgh 4:1001	3 rok	85	1.995.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 4:1002	4 rok	102	2.495.000	2,608	69.623	5.802	360	217	6.379
Lgh 4:1101	3 rok	85	2.295.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 4:1102	4 rok	102	2.695.000	2,608	69.623	5.802	360	217	6.379
Lgh 4:1103	2 rok	48	1.495.000	1,545	41.242	3.437	213	217	3.867
Lgh 4:1201	3 rok	85	2.395.000	2,242	59.867	4.989	310	217	5.516
Lgh 4:1202	4 rok	102	2.895.000	2,608	69.623	5.802	360	217	6.379
Lgh 4:1203	2 rok	48	1.595.000	1,545	41.242	3.437	213	217	3.867
Lgh 4:1301	4 rok	105	4.495.000	2,657	70.954	5.913	367	217	6.497
Lgh 4:1302	2 rok	65	2.995.000	1,844	49.224	4.102	255	217	4.574
<b>TOTAL</b>		<b>3.683</b>	<b>114.095.000</b>	<b>100,000</b>	<b>2.670.073</b>	<b>222.506</b>	<b>13.817</b>	<b>10.199</b>	<b>246.523</b>
						Summa per år:	<b>165.800</b>	<b>122.400</b>	<b>2.958.273</b>

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för Kabel-TV utöver basutbud, parkering samt hemförsäkring.

\*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

\*\*Andelstalet är beräknat utifrån lägenhetens relativa hyrestal i förhållande till lägenheternas sammanlagda relativa hyrestal. (Som beräkningsmodell för relativa hyrestalen har 1972 års hyressättningsmodell använts.)

\*\*\* Bostadsrättsinnehavaren debiteras för dess faktiska kostnader gällande hushållsel vilken varierar med hushållets förbrukning enligt uppmätning och för TV/bredband debiteras respektive lägenheten en fast månadskostnad.

## 10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad per kvm BTA	29.945
Anskaffningskostnad per kvm BOA	43.540
Föreningens lån, år 1	12.561
Genomsnittlig insats	30.979
Årsavgift, år 1, inklusive schablonkostnad hushållsel och grundutbud TV/bredband	803
Årsavgift, år 1, exklusive schablonkostnad hushållsel och grundutbud TV/bredband	725
Driftkostnad, år 1**	375
Amortering, år 1	157
Avsättning periodiskt underhåll	24

\*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt om inget annat anges.

\*\*En schablonkostnad för hushållsel ingår.

## 11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	994.644	982.211	969.778	957.345	944.912	932.479	870.313	808.148
Amortering	578.281	578.281	578.281	578.281	578.281	578.281	578.281	578.281
Driftkostnader	1.381.700	1.409.334	1.437.521	1.466.271	1.495.597	1.525.508	1.684.285	1.859.586
Avsättning för underhåll	90.048	91.849	93.686	95.560	97.471	99.420	109.768	121.193
Avskrivningar*	1.157.520	1.157.520	1.157.520	1.157.520	1.157.520	1.157.520	1.157.520	1.157.520
Fastighetsavgift/ fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	92.290
Hyrskostnad p-plats	396.000	403.920	411.998	420.238	428.643	437.216	482.722	532.964
<b>Summa kostnader</b>	<b>4.598.193</b>	<b>4.623.115</b>	<b>4.648.784</b>	<b>4.675.215</b>	<b>4.702.423</b>	<b>4.730.425</b>	<b>4.882.889</b>	<b>5.149.983</b>
Årsavgifter	2.958.273	2.973.547	2.989.375	3.005.768	3.022.738	3.040.296	3.137.326	3.343.216
Hysesintäkt p-plats	482.400	492.048	501.889	511.927	522.165	532.609	588.043	649.247
<b>Summa intäkter</b>	<b>3.440.673</b>	<b>3.465.595</b>	<b>3.491.264</b>	<b>3.517.695</b>	<b>3.544.903</b>	<b>3.572.904</b>	<b>3.725.369</b>	<b>3.992.462</b>
Ränteantagande, genomsnitt	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	90.048	181.897	275.583	371.143	468.613	568.034	1.095.768	1.678.430
Bokföringsmässigt underskott	-489.191	-487.390	-485.553	-483.679	-481.768	-479.819	-469.471	-458.046
Ackumulerat bokföringsmässigt underskott	-489.191	-976.581	-1.462.134	-1.945.813	-2.427.581	-2.907.400	-5.275.859	-7.589.392

\*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

## 12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå (2,15%)	803	807	812	816	821	825	852	908
Antagen räntenivå + 1%	929	931	934	937	940	943	962	1 010
Antagen räntenivå + 2%	1 054	1 055	1 057	1 058	1 059	1 061	1 072	1 112
Antagen räntenivå (2,15%) och								
Antagen inflationsnivå (2%)	803	807	812	816	821	825	852	908
Antagen inflationsnivå + 1%	803	811	819	828	837	846	899	991
Antagen inflationsnivå + 2%	803	815	827	840	854	868	950	1 087
Antagen inflationsnivå - 1%	803	804	804	804	805	806	809	834

*Handwritten mark*

2021032202697

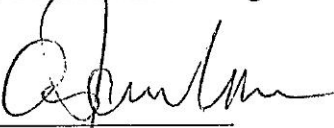
*Handwritten mark*

### 13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller 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, en årsavgift i 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 samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
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 plan 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.

Uppsala den 18 mars 2021

för Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs

  
Ola Karlsson

  
Agneta Friestedt

  
Patric Sandberg Helenius

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs, org nr: 769636-9045.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har ett hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

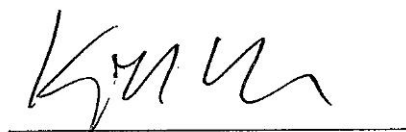
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 18 mars 2021



Jur kand Urban Wiman



Advokat Kjell Karlsson

## Bilaga till intyg för ekonomisk plan avseende Brf Båthuset i Strängnäs, org nr: 769636-9045

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

Kostnads kalkyl, 2019-05-14  
Registreringsbevis Brf, 2021-02-23  
Föreningsstadgar, 2021-02-23  
Fastighetsutdrag, 2021-03-12  
Entreprenadkontrakt, 2020-06-16,  
Bygglov, 2018-10-18  
Beslut startbesked, 2020-09-02  
Beslut om delstartbesked, 2020-04-15  
Ritningar, bygghandlingar, 2020-10-19, 2021-03-01  
Intyg om byggnation från entreprenör 2021-03-18  
Taxeringsvärdesberäkning, 2021-03-12  
Aktieöverlåtelseavtal, 2020-02-24  
Prisindikation, bank, 2021-02-18  
Energiberäkning, 2020-08-25  
Offert förvaltning, giltig till och med 2021-08-01  
Utkast till avtal om ekonomisk förvaltning, odaterad  
Renhållning (sop), 2020  
Beräkning sopkostnader, odaterad  
Offert försäkring, 2021-01-20  
Offert Telia 2020-05-13  
Mail om fastighetsförsäkring, 2021-02-23  
Lista med angivande av ytor, odaterad  
Ansökan om lantmäteriförrättning avseende 3-D utrymme garage, 2020-08-25

1000