

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRYGGHUSET I VISÄTTRA ÄNGAR

Org.nr: 769632-8306

Visättra, Huddinge

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar.....	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan	7
E. Löpande kostnader och intäkter	8
F. Nyckeltal	9
G. Lägenhetsredovisning.....	10
H. Ekonomisk prognos.....	14
I. Känslighetsanalys	15

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar (org.nr 769632-8306), som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en Kostnadskalkyl 2017-04-11 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag intygsgavs Kostnadskalkylen.

Bostadsrättsföreningen uppför genom nyproduktion 152 bostadsrättslägenheter i 4 flerbostadshus. Därtill tillkommer 85 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar varav 4 gäst/handikapplatser.

Föreningen har förvärvat fastigheten Brygghuset 1 genom ett förvärv av aktiebolaget ResiReal NSF 3 Stockholm AB (org.nr 556995-8860) i vilken fastigheten fanns. Fastigheten har genom transportköp överförts till föreningen direkt efter förvärvet. Föreningen äger således fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion. Bolaget kommer därefter likvideras.

Bygglov för bostadshusen erhöles 2017-04-03 och byggstarten ägde rum i april 2017. Byggprojektet genomförs med SHH Bostadsentreprenad som totalentreprenör.

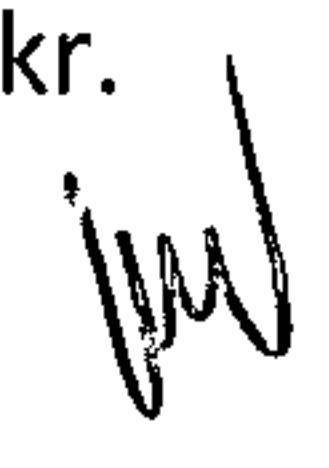
Under entreprenadtiden har erforderliga försäkringar tecknats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början i februari 2019 och inflyttning beräknas ske i tre etapper varav första i juni 2019, den andra i augusti 2019 och den tredje i november 2019.

NREPSHH AB har åtagit sig att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej sålda lägenheter. NREPSHH AB har även åtagit sig att betala årsavgiften för osålda lägenheter fram till dess att dem förvärvas.

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

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 övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat omkostnadsbelopp uppgår till 254 mkr.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Brygghuset 1
Kommun:	Huddinge Kommun
Adress:	Småbrukets backe 10, 12, 14 ,16
Postnr:	141 58
Tomtareal:	9 030 kvm
Antal bostadshus:	4
Nybyggnadsår:	2019
Utformning av husen:	Flerfamiljshus i 6-7 våningsplan. Parkering, sophus, förråd och undercentral inom fastighetsområdet.
Antal bostadslägenheter:	152
Bostadsarea:	7 220 kvm
Parkering:	85 parkeringar inklusive besök/handikapplatser
Gällande detaljplan:	

PLÅNER OCH MARKREGLERINGAR	
Planer	
BRYGGHUSET 1 SAMT DEL AV VISÄTTRA 1:5(DEL AV VISÄTTRA ÄNG II)	
Detaljplan	
Akt:	0126K-15795
Status:	Beslut
Beslutsdatum:	2013-10-24
Senaste ändring:	--
Laga kraft:	2013-11-21
Genomförande:	2013-11-22 - 2023-11-21
Berörd kommun:	HUDDINGE

Övrig information: Del i gemensamhetsanläggningen Huddinge Brygghuset
GA:1

bol

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentraler och teknikrum i byggnaderna.
Undercentral:	Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Fastighetsmätare är placerad i undercentral och teknikrum.
Hushållsel:	Samtliga lägenheter har kollektiv elmätning med individuell undermätning.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning.
TV/Tele/Data:	Lägenheterna är anslutna till ett bredbandsnät (Telia 3Play), vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital-TV. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredbandsaccessen ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang
Parkering:	Utvändiga p-platser. Bilplatser hyrs ut separat
Cykelställ:	Cykelställ placeras i anslutning till entréer till husen
Post/tidningar:	Postboxar och tidningshållare
Sophantering:	Underjordisk sopbehållare för hushållssopor
Gård:	Gården består av grusade ytor, asfalterade ytor, gröna ytor, träd, rabatter/häckar samt plats för lek och utegym.
Förråd	Förråd i respektivelägenhet




Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	7 våningar ovan mark utan källare
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Prefabricerade bjälklag i betong. Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong. Prefabricerade balkonger i stål och betong samt trappor i betong.
Fasadbehandling:	Puts
Yttertak:	Papp
Balkong/uteplats:	Samtliga lägenheter på plan 1-6 har balkong. Lägenheter i entréplan har uteplatser med trätrall.
Fönster:	Träfönster med ytterbågar av aluminium.
Lägenhetsdörrar:	S-33 klass 1, målad
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, i förekommande fall städsåp, hatthylla och tapetserade väggar
Kök och matplats:	Parkett, spis och ugn, kyl- och frysskåp, diskmaskin, spiskåpa, skåp- och bänkinredningar, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd ovan diskbänk
WC/dusch/tvätt:	Kakel/klinker på golv och vägg, duschvägg, tvättställ, badrumsskåp, väggskåp, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, wc-stol, toalettpappershållare. Elektrisk komfortgolv-värme och handdukstork
Vardagsrum:	Parkett, tapetserade väggar
Övriga rum:	Parkett, tapetserade väggar. Kompletterande garderober och linneskåp efter lägenhetsstorlek



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	404 275 000
Beräknad anskaffningskostnad	404 275 000

Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2019

Mark	43 000 000
Byggnad	121 000 000
Summa	164 000 000

Skulle totalkostnaderna för entreprenaden öka ska köpeskillingen för aktierna i ResiReal NSF 3 Stockholm AB minska med motsvarande belopp enligt villkor i aktieöverlåtelseavtalet. Vice versa inträffar där som entreprenaden blir lägre.

D. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	Ränta		år	Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor			
Bindningstid rörligt	10 000 000	1,40%	140 000	40	36 270	176 270
Bindningstid 3 år	45 000 000	1,79%	805 500	40	163 216	968 716
Bindningstid 5 år	45 000 000	2,13%	958 500	40	163 216	1 121 716
Insatser	304 275 000					
Summa finansiering år 1	404 275 000		1 904 000		362 702	2 266 702

Lånevillkoren för lånen är baserade på en offert från SBAB daterad 2018-12-18, med ett tillägg om 50 baspunkter som säkerhetsmarginal.

Amortering sker enligt en 40-årig serieplan. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen är inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	265	1 904 000
Amortering	50	362 702
Avskrivningar*	452	3 252 223
Summa kapitalkostnader	315	2 266 702

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	71 942
Fastighetsförvaltning	20	143 884
Tillsyn och skötsel	25	179 855
Administration	25	179 855
Vattenförbrukning	40	287 768
Fastighetselförbrukning	30	215 826
Städning	10	71 942
Snöröjning	10	71 942
Värmeförbrukning	70	503 594
Reparationer	10	71 942
TV grundutbud, bredband	56	404 928
Beräknad hushållselförbrukning**	52	374 098
Fastighetsavgift	0	0
Styrelsearvode	3	20 000
Driftsreserv	10	71 942
Summa driftskostnader	371	2 669 518

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor** **4 936 220**

Avsättningar

Avsättning för fastighetsunderhåll*** **300 000**

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
Räntekostnader	1 904 000
Amorteringar	362 702
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	300 000
Driftkostnader bostäder	2 669 518
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	5 236 220

* Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnads kalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

** Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats. Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt. Bredband och TV ingår i avgifter.

***Avsättningar för tvåårsbesiktning till en uppskattad kostnad på 2500kr/lägenhet ingår i denna post.

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	619	4 454 122
Övriga intäkter (parkering: 400kr/p-plats)		408 000
Årsavgift hushållsel	52	374 098
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		5 236 220

F. NYCKELTAL

	Kr/kvm
Anskaffningskostnad kr per kvm boarea	55 994
Anskaffningskostnad kr per kvm BTA	42 241
Insatser (genomsnittlig)	42 143
Belåning	13 850
Driftkostnader	371
Årsavgift	619
Kassaflöde/likviditet	42
Avsättning	42
Hysesintäkter	57
Antal kvm boarea	7220
Antal kvm BTA	9 571

WU

h

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh. Nr	Vån	Antal RoK	Utep/ Balk	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Avgift Kr/år Exkl. hushållsel	Avgift Kr/mån	Telia Tripleplay Kr/mån (Ingår i avgift)	Beräknad hushållsel kr/år	Beräknad hushållsel kr/mån	Insats
1-1001	E	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 575 000
1-1002	E	2	U	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 025 000
1-1101	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 625 000
1-1102	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 075 000
1-1103	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 000 000
1-1104	1	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 500 000
1-1105	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	1 950 000
1-1106	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 625 000
1-1201	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 650 000
1-1202	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 100 000
1-1203	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 050 000
1-1204	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 550 000
1-1205	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 000 000
1-1206	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 650 000
1-1301	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
1-1302	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 125 000
1-1303	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 075 000
1-1304	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 575 000
1-1305	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 025 000
1-1306	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
1-1401	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 700 000
1-1402	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 150 000
1-1403	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 100 000
1-1404	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 600 000
1-1405	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 050 000
1-1406	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 700 000
1-1501	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 725 000
1-1502	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 175 000
1-1503	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 125 000
1-1504	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 625 000
1-1505	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 075 000
1-1506	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 725 000
1-1601	6	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 775 000
1-1602	6	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 225 000
1-1603	6	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 175 000
1-1604	6	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
1-1605	6	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 125 000
1-1606	6	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 775 000
2-1001	E	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
2-1002	E	2	U	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 150 000
2-1101	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 700 000
2-1102	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
2-1103	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 125 000
2-1104	1	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 625 000
2-1105	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 075 000
2-1106	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 800 000
2-1201	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 725 000
2-1202	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 225 000

Ekonomisk Plan Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar

h

h

2-1203	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 175 000
2-1204	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
2-1205	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 125 000
2-1206	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 825 000
2-1301	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 750 000
2-1302	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
2-1303	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
2-1304	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 700 000
2-1305	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 150 000
2-1306	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 850 000
2-1401	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 775 000
2-1402	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000
2-1403	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 225 000
2-1404	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 725 000
2-1405	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 175 000
2-1406	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 875 000
2-1501	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 800 000
2-1502	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 300 000
2-1503	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
2-1504	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 750 000
2-1505	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
2-1506	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 900 000
2-1601	6	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 850 000
2-1602	6	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 350 000
2-1603	6	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 300 000
2-1604	6	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 800 000
2-1605	6	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
2-1606	6	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 950 000
3-0901	-1	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 825 000
3-0902	-1	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 625 000
3-0903	-1	2	U	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000
3-1001	E	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
3-1002	E	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 875 000
3-1003	E	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
3-1004	E	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
3-1005	E	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
3-1101	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 225 000
3-1102	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 900 000
3-1103	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 725 000
3-1104	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
3-1105	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
3-1106	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 600 000
3-1201	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
3-1202	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 925 000
3-1203	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 750 000
3-1204	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
3-1205	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
3-1206	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 625 000
3-1301	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000
3-1302	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 950 000
3-1303	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 775 000
3-1304	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 350 000
3-1305	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 300 000
3-1306	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 650 000
3-1401	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000



3-1402	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 975 000
3-1403	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 800 000
3-1404	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 350 000
3-1405	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
3-1406	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 675 000
3-1501	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
3-1502	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	2 025 000
3-1503	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 850 000
3-1504	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 400 000
3-1505	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 375 000
3-1506	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 725 000
4-0901	-1	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 825 000
4-0902	-1	1	U	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 825 000
4-0903	-1	2	U	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000
4-1001	E	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
4-1002	E	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 875 000
4-1003	E	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 875 000
4-1004	E	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
4-1005	E	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 200 000
4-1101	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 225 000
4-1102	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 900 000
4-1103	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 925 000
4-1104	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
4-1105	1	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
4-1106	1	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 800 000
4-1201	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
4-1202	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 925 000
4-1203	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 950 000
4-1204	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
4-1205	2	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 250 000
4-1206	2	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 825 000
4-1301	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000
4-1302	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 950 000
4-1303	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 975 000
4-1304	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 350 000
4-1305	3	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 300 000
4-1306	3	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 850 000
4-1401	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 275 000
4-1402	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 975 000
4-1403	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	2 000 000
4-1404	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 350 000
4-1405	4	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
4-1406	4	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 875 000
4-1501	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 325 000
4-1502	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	2 025 000
4-1503	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	2 050 000
4-1504	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 400 000
4-1505	5	2	B	55	0,76177	33 510	2 792	222	2 860	238	2 375 000
4-1506	5	1	B	40	0,55402	25 097	2 091	222	2 080	173	1 925 000
TOTAL				7 220	100,0000	4 454 122	371 177				304 275 000

Lägenhetsstorlekarna är avrundade till hela kvadratmetrar. Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgarna. Insatserna är baserade lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna.



2019012503301



H. EKONOMISK PROGNOZ

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	5 236 220	5 311 128	5 395 977	5 484 039	5 575 503	5 670 571	6 208 233	6 876 862
Kapitalkostnader								
Räntor, lån	1 904 000	1 889 619	1 881 528	1 872 770	1 863 289	1 853 028	1 787 547	1 690 246
Amortering (40 år serielån)								
Total amortering	362 702	392 600	424 963	459 993	497 911	538 955	800 859	1 190 035
Driftskostnader	2 669 518	2 722 909	2 777 367	2 832 914	2 889 573	2 947 364	3 254 128	3 592 820
Avsättning för underhåll	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698	403 761
Ackumulerad avsättning	300 000	606 000	918 120	1 236 482	1 561 212	1 892 436	3 650 615	5 591 786
Avskrivningar*	3 252 223	3 252 223	3 252 223	3 252 223	3 252 223	3 252 223	3 252 223	3 252 223
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	269 012
Summa intäkter	5 236 220	5 311 128	5 395 977	5 484 039	5 575 503	5 670 571	6 208 233	6 876 862
Årsavgifter	4 828 220	4 894 968	4 971 494	5 051 067	5 133 871	5 220 106	5 710 883	6 327 747
Övriga intäkter, p-platser	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	497 350	549 114
Ränteantagande, lån 1	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Ränteantagande, lån 2	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%	1,79%
Ränteantagande, lån 3	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%	2,13%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	2 589 521	2 553 623	2 515 140	2 473 867	2 429 582	2 382 043	2 085 665	1 658 427
Kassaflöde/likviditet	300 000	606 000	918 120	1 236 482	1 561 212	1 892 436	3 650 615	5 591 786

I. KÄNSLIGHETSANALYS

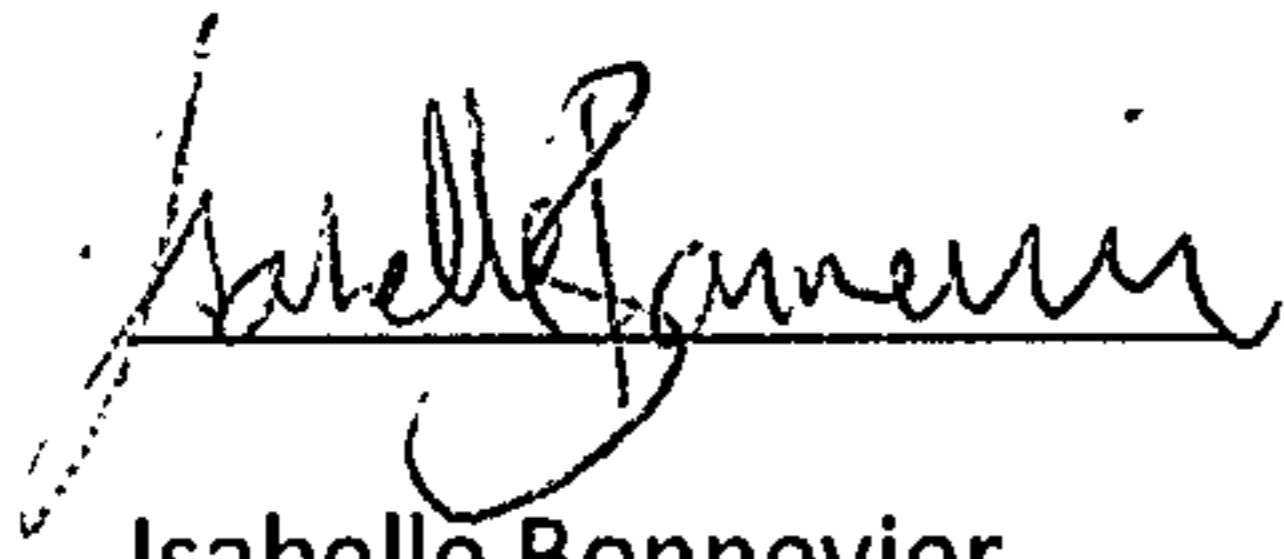
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	671	680	691	702	714	726	794	880
Antagen räntenivå + 1%	810	819	830	841	853	865	933	1 019
Antagen räntenivå + 2%	949	958	969	980	992	1 004	1 072	1 158
Antagen räntenivå - 1%	532	541	552	563	575	587	655	741
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	671	680	691	702	714	726	794	880
Antagen inflationsnivå + 1%	671	684	698	713	729	745	838	955
Antagen inflationsnivå + 2%	671	688	706	725	745	766	887	1 042
Antagen inflationsnivå - 1 %	671	677	684	691	699	707	753	814

*Anpassning till amortering har ej skett

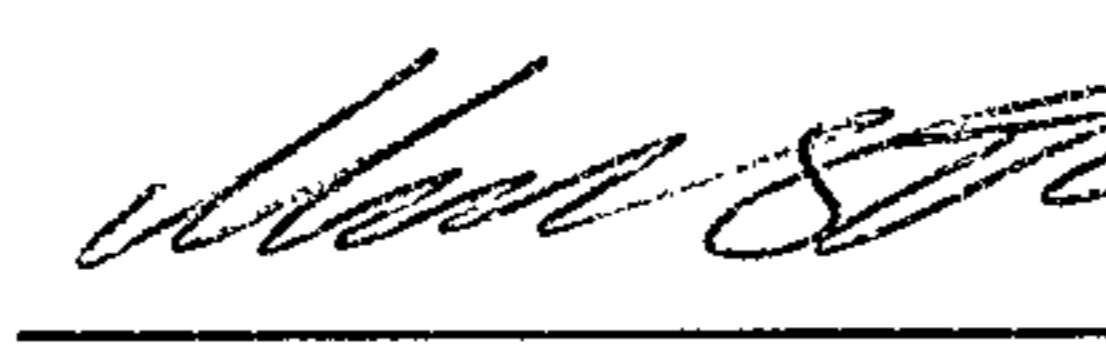
Stockholm den 16 / 1 2019

Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar

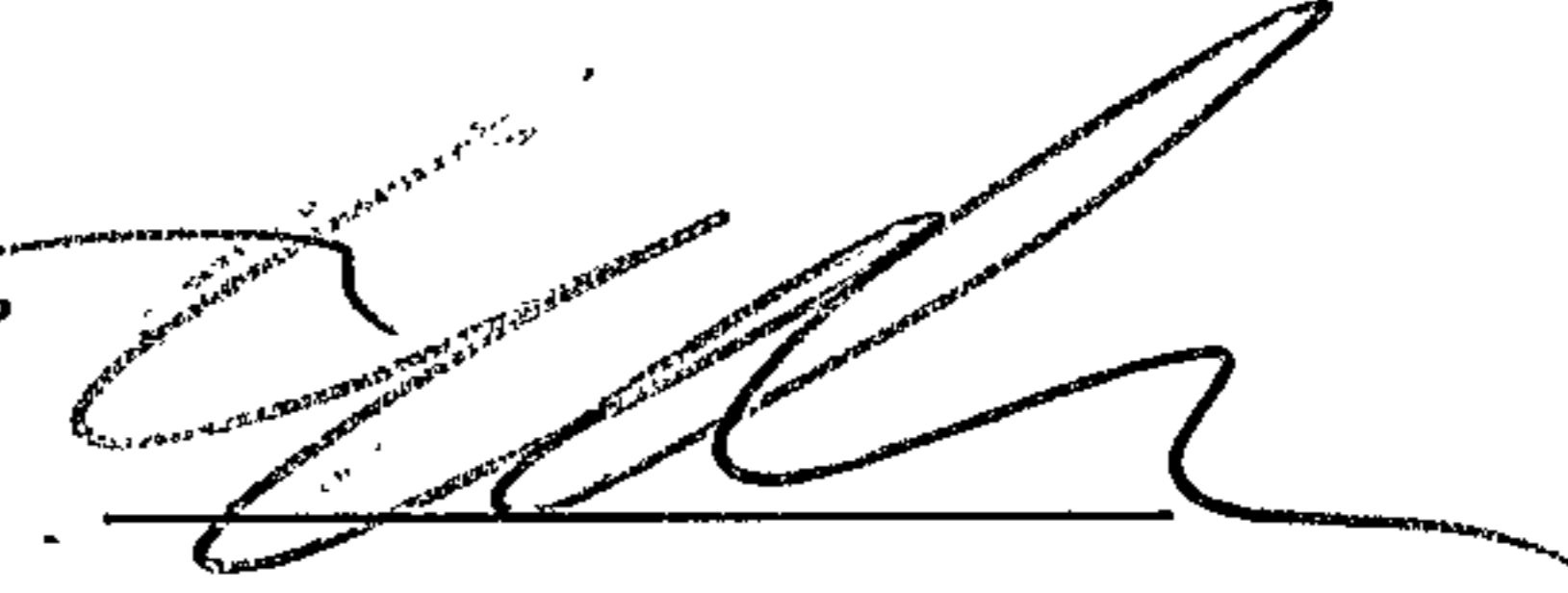
Undertecknat av samtliga styrelseledamöter



Isabelle Bonnevier



Mikael Stabo



Joel Sandin Persson



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilket för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar organisationsnummer 769632-8306 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Föreningen har flera hus med totalt med mer än tre lägenheter som avses att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

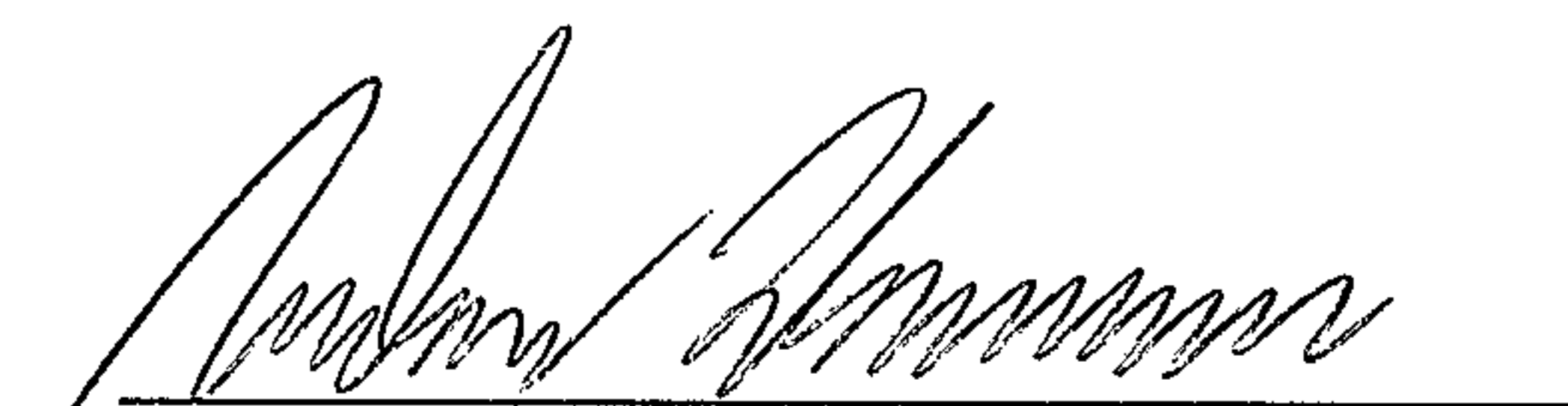
Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga uppgifter.

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.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-01-16


Advokat Kjell Karlsson


Jur kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-01-16 för
Bostadsrättsföreningen Brygghuset i Visättra Ängar 769632-8306

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Registreringsbevis bostadsrättsföreningen, 2018-07-04
2. Föreningsstadgar, 2017-08-08
3. Aktieöverlåtelseavtal, 2017-04-06
4. Fastighetsdatautdrag, 2018-12-21
5. Situationsplan, 2017-02-10
6. Bygglov, 2017-04-03
7. Ritning, 2017-01-15 och 2018-11-13
8. Totalentreprenadavtal föreningen, 2017-04-26
9. Totalentreprenad PEAB, 2017-04-26
10. Beräkning taxeringsvärde, 2019-01-07
11. Erbjudande finansiering med ränta, 2018-12-18
12. Mail avseende amortering, 2019-01-09
13. Tidplan, 2017-04-12
14. Garanti avseende årsavgifter, 2019-01-16
15. Nybyggnadskarta, 2016-02-01

2019012503306

✓