

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Mariefreds Hills**

Org. nr. 769637-0324

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar .....	2
2	Beskrivning av fastigheten .....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta .....	3
2.4	Försäkring.....	4
2.5	Taxeringsvärde .....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten .....	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan .....	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader. ....	5
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	6
8.1	Nyckeltal.....	7
9	Särskilda förhållanden.....	8

### Bilaga 1 Prognos

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mariefreds Hills med org. nr 769637-0324, som registrerats hos Bolagsverket 2018-12-18 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 4 st. parhus och ett radhus bestående av 4 lägenheter, totalt 12 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 548 m<sup>2</sup>. Upplåtelse beräknas påbörjas kvartal två 2019. Inflyttning beräknas till kvartal tre 2019.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Jaktlyckan 12
Adress:	Skallavägen 4A-B – 14A-B
Kommun:	Strängnäs
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	3 431 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	1 548 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	12 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2019
Byggnadstyp:	4 st parhus och 1 st radhus
Detaljplan:	Marielund 1:4 akt 0486-P08/3
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheten
Gemensamhetsanläggning:	Strängnäs Marielund GA:2, GA:4, GA:20 och GA:21
Aktuell status:	Bygglov har erhållits

## 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Platta på mark med vattenburen golvvärme
Bjälklag:	Platsgjuten med vattenburen golvvärme
Yttertak:	Fackverkstakstolar av trä samt gråa takpannor
Yttervägg:	Murad lättbetong med puts och inslag av träpanel
Fönster:	Pvc 3-glas
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepanna med värmeåtervinning
Ventilation:	Frånluftsaggregat
Tv, tele, dator:	Stadsnät (fiber)
P-plats:	Finns till varje lägenhet

### Inredning i bostäder

Golv:	Vitlaserad ek trägolv 3-stav
Väggar:	Vitmålade väggar
Garderob:	Vid entre/hall, inredd klädkammare i anslutning till ett av sovrummen, samt en garderob i resterande två sovrum.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och väggar, dusch, WC-stol och tvättställ, inredning med över och underskåp, i både nedre och övre våningen
Kök:	Moderna vitvaror, bänkskiva i Carrara marmor, vita köksluckor, vitlaserad ek trägolv 3-stav, vattenburen golvvärme

## 2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m<sup>2</sup>, se avsnitt 7.1 nedan.

## 2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

## 2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 10 500 000 kr varav bostäder 9 156 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	<u>Bostäder</u>
Taxvärde byggnad	9 156 000 kr
Taxvärde mark	<u>1 344 000 kr</u>
Totalt taxvärde	10 500 000 kr

## 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Strängnäs Jaktlyckan 12. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

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.

Köpeskilling mark och aktier*	34 594 144 kr
Entreprenadkostnad **	19 000 000 kr
Lagfart	135 000 kr
Pantbrevskostnad	345 204 kr
Anskaffningskostnad	<u>54 074 348 kr</u>
Dispositionsfond	50 000 kr
<b>Summa att finansiera</b>	<u><b>54 124 348 kr</b></u>

\*Varav det skattemässiga värdet är 9 000 000 kr

\*\*Entreprenadform: delad entreprenad

## 4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 54 124 348 kr i en garantiutfästelse från Andreas & Billy Properties AB (559051-1654). Andreas & Billy Properties AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## 5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 3,0%*	17 260 200 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	30 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	6 940 000 kr
<b>Summa</b>	<b>54 124 348 kr</b>

\* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

### 6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått bankoffert med en snittränta om 1,6 % (3 mån, 3 år och 5 år). I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 3,00 % i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering. Från och med år 6 amorteras banklånet enligt 95-årig serieplan.

## 7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (280 000 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

### 7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad 3,00 %	517 806
Kredittid och bindningstid > 5 år enligt offert	

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEFREDS HILLS

Amortering		0
Planenlig avskrivning*	280 000 kr	

### Driftkostnader

		139 000
Administration	28 000	
Fastighetsskötsel	25 000	
Löp underhåll	30 000	
Renhållning	12 000	
Abonnemangsvavgift el	5 000	
Försäkringar	28 000	
Övrigt	11 000	
Fastighetsskatt		0
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)**		61 920
<b>Summa kostnader</b>		<b>718 726</b>

\*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

\*\* Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

## 7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSVAGIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	718 726
<b>Summa intäkter</b>	<b>718 726</b>

## 8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVAGIFTER M.M.

Lgh nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
2	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
3	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
4	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
5	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
6	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
7	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
8	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
9	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
10	129	8,3333%	2 500 000	495 000	2 995 000	59 894	4 991
11	129	8,3333%	2 500 000	495 000	2 995 000	59 894	4 991
12	129	8,3333%	2 500 000	595 000	3 095 000	59 894	4 991
<b>12</b>	<b>1 548</b>	<b>100,00%</b>	<b>30 000 000</b>	<b>6 940 000</b>	<b>36 940 000</b>	<b>718 726</b>	<b>59 894</b>

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARIEFREDS HILLS

Area m <sup>2</sup>	Värmekostnad kr/år	Vattenkostnad kr/år
129	7 500 – 8 500	8 000 – 10 500

### 8.1 NYCKELTAL

Insats + upplåtelse, snitt per m <sup>2</sup> BOA	23 863 kr
Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup> BOA	90 kr
Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år BOA	465 kr
Uppskattad värmekostnad	65 kr
Uppskattad vattenkostnad	80 kr
Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup> BOA	34 932 kr
Föreningslån per m <sup>2</sup> BOA	11 150 kr
Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup> BOA	40 kr
Avskrivningar per m <sup>2</sup> BOA	181 kr
Kassaflöde per m <sup>2</sup> BOA	40 kr



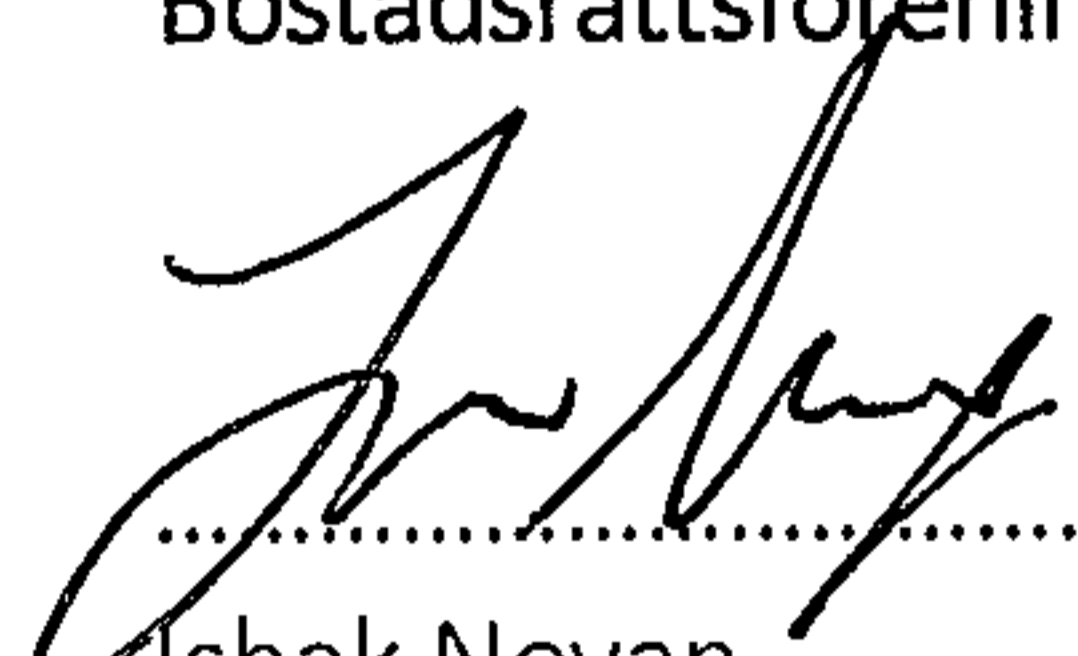
## 9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

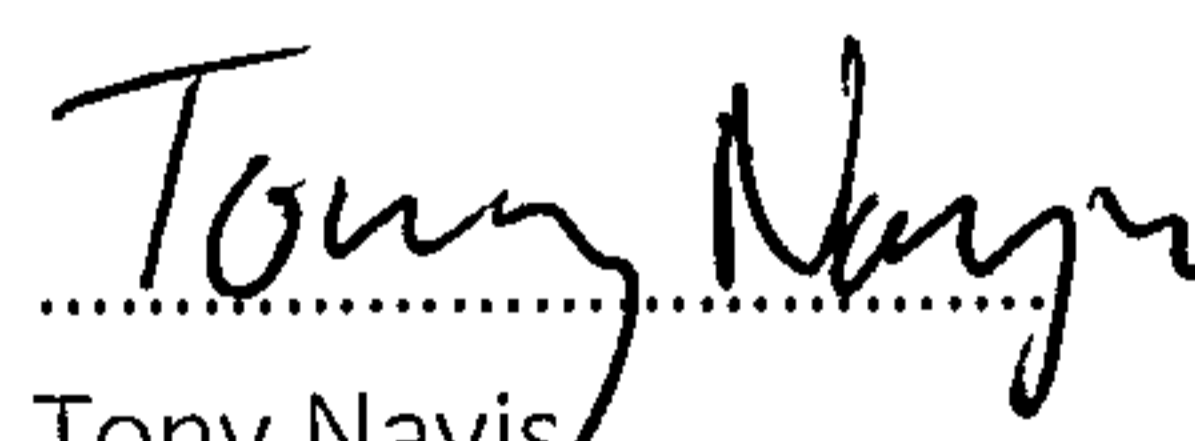
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Strängnäs den 2019-03-25

Bostadsrättsföreningen Mariefreds Hills

  
.....  
Ishak Noyan

  
.....  
Tony Nayis

  
.....  
Sebastian Olofsson

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Mariefreds Hills*, organisationsnummer 769637-0324, daterad 2019-03-25 får härmed avge följande intyg.

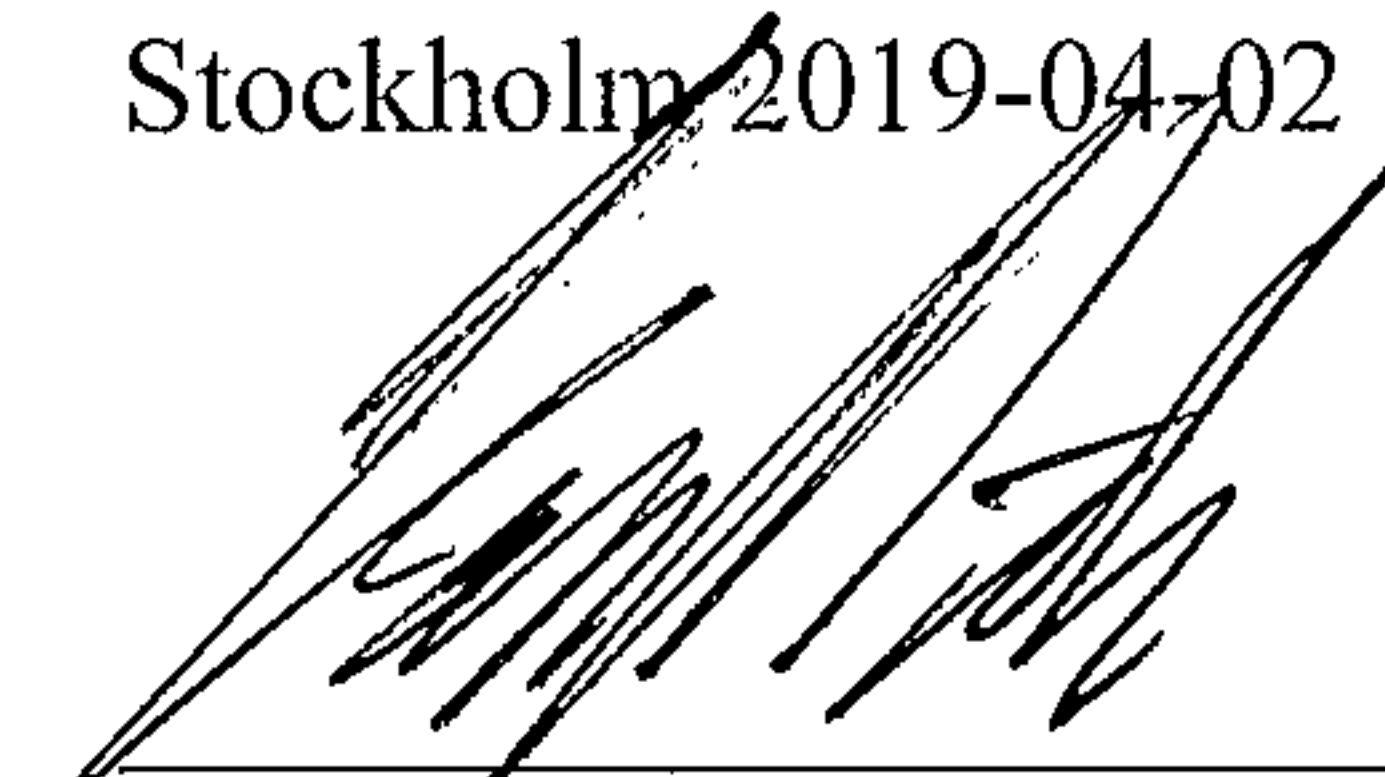
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

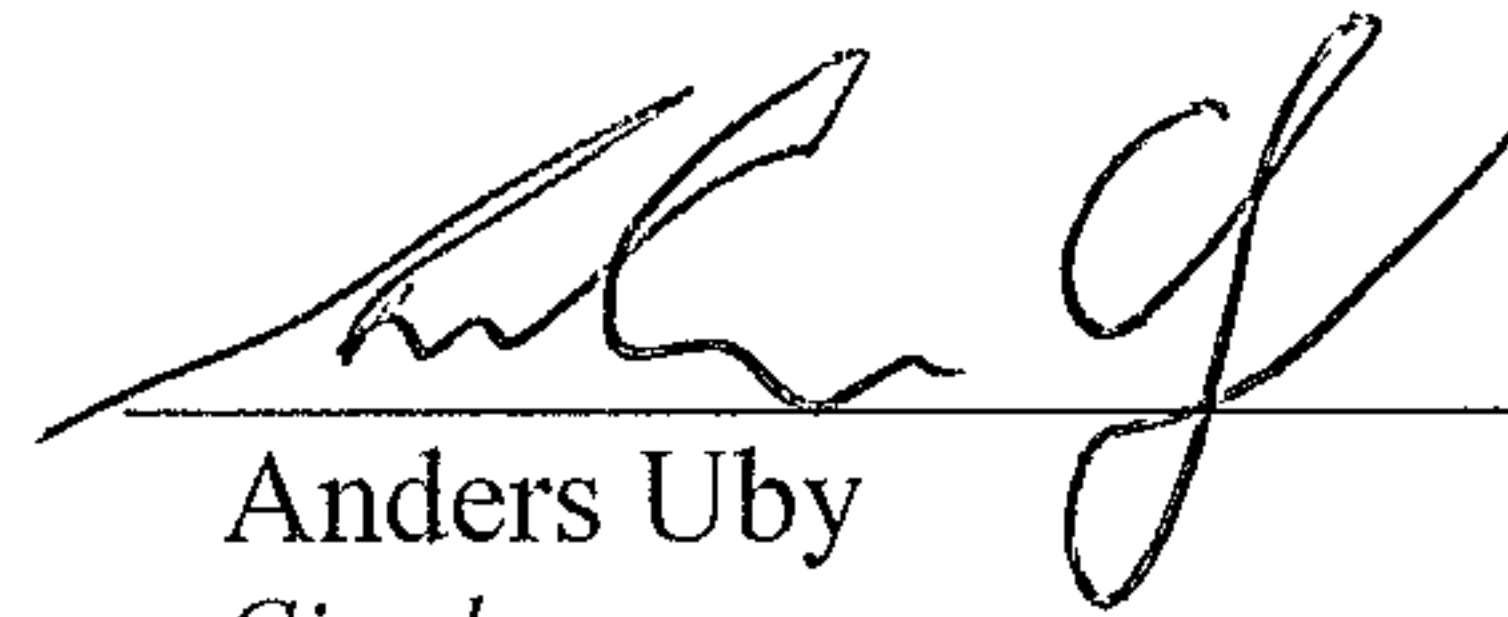
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2019-04-02



Claes Mörk  
*Jur.kand.*



Anders Uby  
*Civ.ek.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl 2019-01-24  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning av taxeringsvärde  
Bankoffert, SEB, 2019-03-26  
Beräkning anskaffningskostnad  
Bygglov Strängnäs kommun, 2017-08-29  
Planritningar samt situationsplan  
Entreprenadkontrakt, Q-Nox Bygg AB, 2019-02-10  
Garanti och utfästelse, Andreas & Billy Properties AB, 2019-04-01  
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-12-20

**BILAGA 1 PROGNOSEN**

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	517 806	517 806	517 806	517 806	517 806	512 781	507 751	502 715	497 673	492 627	487 574	462 231
Avskrivningar	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	139 000	141 780	144 616	147 508	150 458	153 467	156 537	159 667	162 861	166 118	169 440	187 076
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86 663
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	61 920	63 158	64 422	65 710	67 024	68 365	69 732	71 127	72 549	74 000	75 480	83 336
Amortering						167 500	167 681	167 863	168 045	168 226	168 409	169 322
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	718 726	722 744	726 843	731 024	735 288	902 113	901 700	901 371	901 128	900 971	900 903	988 628
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	464	467	470	472	475	583	582	582	582	582	582	639
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	-	216 842	-	214 290	-	44 135	-	41 011	-	37 773	-	196 664
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	718 726	722 744	726 843	731 024	735 288	902 113	901 700	901 371	901 128	900 971	900 903	988 628
<b>Kassaflöde</b>												
Intäkter	718 726	722 744	726 843	731 024	735 288	902 113	901 700	901 371	901 128	900 971	900 903	988 628
Kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Återinförda avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	61 920	63 158	64 422	65 710	67 024	68 365	69 732	71 127	72 549	74 000	75 480	83 336
Amorteringar	-	-	-	-	-	167 500	167 681	167 863	168 045	168 226	168 409	169 322
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa kassaflöde</b>	61 920	63 158	64 422	65 710	67 024	235 865	237 413	238 989	240 594	242 227	243 889	252 658
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	11 128 000	11 350 560	11 577 571	11 809 123	12 045 305	12 286 211	12 531 935	12 782 574	13 038 226	13 298 990	13 564 970	14 976 823
Föreningslån	17 260 200	17 260 200	17 260 200	17 260 200	17 260 200	17 092 700	16 925 019	16 757 156	16 589 111	16 420 885	16 252 476	15 407 694

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 280 000 kr.Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>ÅR</b>												
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	464	467	470	472	475	583	582	582	582	582	582	639
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
<b>Årsavgifter om:</b>												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	464	578	581	584	586	693	692	690	689	688	686	776
2. Dagens räntenivå +2%	464	690	693	695	698	804	801	799	796	794	791	876
1. Dagens räntenivå - 1%	464	355	358	361	363	472	473	474	475	476	477	578
2. Dagens räntenivå - 2%	464	244	247	249	252	362	364	366	367	369	371	505
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	464	468	472	476	481	590	591	593	594	596	598	719
2. Dagens inflationsnivå +2%	464	469	475	480	486	597	600	604	607	611	615	758
1. Dagens inflationsnivå -1%	464	466	467	468	470	576	574	572	570	568	567	558
2. Dagens inflationsnivå -2%	464	464	464	464	464	569	566	563	560	556	553	537