

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2

Enköping Kommun

Org. nr: 769637-7626

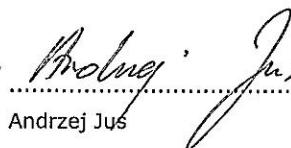
2020121500991

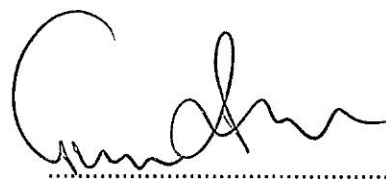
A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-6, 11 och 16
H	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 och 16
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL
L	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Enköping 2020-11-30

Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2


Richard Domanski


Andrzej Jus


Gunnar Andersson

202012150992

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2, 769637-7626, registrerad 2019-08-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Byggvestor Bredsand 2 AB, som då var ägare till fastigheterna Enköping Bredsand 1:372, 1.344, 1:348, 1:339 samt 1:322.

Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna av det köpta bolaget och låtit uppföra bostadsbyggnaderna. Bolaget kommer därefter likvideras.

Det övertagna skattemässiga värdet är beräknat till ca 73 milj kr. Den latent skatteskulden jämfört med anskaffningskostnaden i planen är med dagens regler beräknad till ca 4 milj kr.

Bygglov beviljades i etapper under 2019-2020. 11 st lägenheter är tecknade via Förhansdaval. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning 2020-11-25.

Upplåtelse och inflyttning är beräknad till 7 jan 2021, och kommer att ske efter det att planen registrerats av Bolagsverket. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, lösen av skuld i samband med utköp av fastigheterna ur det förvärvade aktiebolaget, samt entreprenadkontrakt enligt ABT06. Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid. Angivna uppgifter om fastighetförvärvet avser slutliga kostnader. Föreningen avses bli ett privatbostadsföretag.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Enköping Bredsand 1:372, 1.344, 1:348, 1:339 samt 1:322.		
Adress:	Klippervägen 1, 11, 22, 19 & Kuttervägen 46, 749 48 Enköping		
Areal(sammanlagd):	7 870 m²		
Hustyp:	4 st parhus i 2 plan ned totalt 8 lgh samt 3 radhuslängor i 2 plan med totalt 9 lgh. Husen är så placerade i förhållande till varandra så att ändamålsenlig samverkan är möjlig.		
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	5 780 000	
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	51 612 000	
	Mark Lokaler	0	
	Byggnad Lokaler	0	
	Totalt	57 392 000	
Värdeår (bedömt):	2020		
Byggår:	2020		
Antal bostadslägenheter:	17		
Lägenhetsytor BOA:	3 128 m²		
Parkering:	34 platser på tomtmark vilka upplåts med bostadsrätt till resp. lägenhet, 2 per lgh.		

Servitut

Finns ej

Andel i gemensamhetsanläggningar

Finns ej

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar utan källare.
Undergrund	I huvudsak fasta och bärkraftiga jordar.
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Ytskikt ytterväggar	Träpanel
Mellanbjälklag	Trä
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	3-glas av trä
Entrepertier	Trä
Värmeproduktion	Frånluftsvärmepump
Värmedistribution	Vattenburen golvvärme i båda plan.
VA	Anslutet till kommunalt VA-nät. Egna abonnemang för lägenheterna.
EI	1 abonnemang för varje lägenhet. Föreningen har ej elabonnemang. Solpanel på tak till varje lgh.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster eller väggventiler.
TV, Telefon och data	Fiberanslutning i varje lgh. Abonnemang för Bredband, TV och tele bekostas av BRF-havaren.
Förråd	1 st kallförråd per lägenhet på ca 11 m2
Sophantering	2 st utvändiga behållare per lägenhet på föreningens mark .
Mark	Gräsmatta, packad makadam, trätrall.
Tvätt	Maskiner i varje lägenhet.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker i entré
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Ekiparkett
	V	Målade
	T	Målat
Sovrum	G	Ekiparkett
	V	Målade
	T	Målade
Kök	G	Ekiparkett
	V	Målade
	T	Målat
Bad/Duschrum.	Ö	Induktionshäll, kyl, frys, vinkyl, inbyggnadsugn,inbygd micro, diskmaskin, köksfläkt.
	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat

202012150994

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 50.000. 92 545 000

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 92 545 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	34 000 000
Insatser	50 915 000
Upplåtelseavgift	7 630 000
SUMMA	92 545 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	34 000 000	1,42%	482 800	1,00%	340 000	822 800
SUMMA	34 000 000		482 800			822 800

* Räntenivån utgår från en offert från Handelsbanken 20-09-10 och att lånet delas upp i 3 delar
lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

**Rak amortering 1% år 1-16

***Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
Kapitalutgifter	
Summa räntor och amortering från föregående sida	822 800
Avsättning till fond för yttre underhåll	93 840
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
Driftkostnad**	
Styrelsearvode	10 000
Revision, Bokföring	26 000
Försäkring	34 000
Snöröjning	10 000
Driftreserv	13 000
Sophämtning (varje lägenhet har eget avtal med sophämtningsentreprenören)	0
El (föreningen har ej elabonnemang)	0
VA (varje lägenhet har eget VA-abonnemang)	0
Värme (varje lägenhet har egen värmeanläggning och eget elabonnemang)	0
Bredband (varje lägenhet har eget abonnemang)	0
Driftreserv/övrigt	10 000
SUMMA UTGIFTER	1 019 640
	Delsumma drift: 103 000
	Drift per m2 BOA & År: 33

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	1 019 640
Summa Intäkter	1 019 640

G EKONOMISK PROGNO

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Antagande om ränta under kalkylperioden	1,42%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	483	478	473	468	463	459	435	410
Amortering	340	340	340	340	340	340	340	340
Fondavsättning	94	96	98	100	102	104	114	126
Drift	103	105	107	109	111	114	126	139
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	151
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1020	1019	1018	1017	1017	1016	1014	1166

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter	1020	1019	1018	1017	1017	1016	1014	1166
Summa intäkter	1 020	1 019	1 018	1 017	1 017	1 016	1 014	1 166
Avskrivning byggnader	694	694	694	694	694	694	694	694
Bokföringsm. underskott*	-260	-258	-256	-254	-252	-250	-239	-227

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter .
Avskrivningsunderlag tkr: 83 225 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	326	326	325	325	325	325	324	373
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	1,42%	2,42%	3,42%
1	326	435	543
2	326	433	541
3	325	432	538
4	325	431	536
5	325	429	534
6	325	428	531
11	324	422	520
16	373	465	558

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	326	326	326
2	326	326	327
3	325	327	328
4	325	327	329
5	325	328	330
6	325	328	332
11	324	332	341
16	373	386	402

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning	BOAm2 (ca)	Rum	Insats	Upplåtelse- avgift	Totalt	Andelstal*	Årsavgift **		
							per år	per månad	per m2
1	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
2	184	8	2 995 000	305 000	3 300 000	5,88235	59 979	4 998	326
3	184	8	2 995 000	600 000	3 595 000	5,88235	59 979	4 998	326
4	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
5	184	8	2 995 000	305 000	3 300 000	5,88235	59 979	4 998	326
6	184	8	2 995 000	555 000	3 550 000	5,88235	59 979	4 998	326
7	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
8	184	8	2 995 000	505 000	3 500 000	5,88235	59 979	4 998	326
9	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
10	184	8	2 995 000	605 000	3 600 000	5,88235	59 979	4 998	326
11	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
12	184	8	2 995 000	305 000	3 300 000	5,88235	59 979	4 998	326
13	184	8	2 995 000	705 000	3 700 000	5,88235	59 979	4 998	326
14	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
15	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
16	184	8	2 995 000	405 000	3 400 000	5,88235	59 979	4 998	326
17	184	8	2 995 000	505 000	3 500 000	5,88235	59 979	4 998	326
Summa	3128		50 915 000	7 630 000	58 545 000	100,0000	1 019 640	84 970	

*Andelstalen är proportionella mot Boarean i lägenheterna.

**Utöver Årsavgiften tillkommer kostnader för uppvärmning, hushållsel, sophämtning, VA, bredband, TV, tel.

Bedömd kostnad (exkl hushållsel) per månad utöver Årsavgift är 1600Kr. Beloppet varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTALAnm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	29 586 kr	
2.	Insatser per m2 BOA i snitt	16 277 kr	
3.	Lån per m2 BOA	10 870 kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	326 kr	Exkl el, uppvärmning, VA, sophämtning, bredband
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA i snitt	- kr	
6.	Driftskostnader per m2 BOA	33 kr	Exkl el, uppvärmning, VA, sophämtning, bredband
7.	Hysesintäkter per m2 uthyr LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	30 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	139 kr	Dvs föreningens årliga sparande
	BOA bostadsrätt	3 128 m ²	
	BOA hyresrätt	m ²	
	LOA hyresrätt	m ²	
	LOA bostadsrätt	m ²	
	BOA+LOA	3 128 m ²	

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2, orgnr. 769637-7626, Enköping kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2020-11-30, 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.

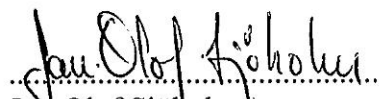
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

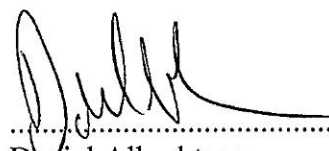
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 11 december 2020


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-12-11 för Brf Bredsandsviken 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-08-23
Föreningens Stadgar registrerade 2019-08-23
Utdrag ur fastighetsregistret 5 st, 2020-10-08
5st Bygglövsbeslut från 2019-05-15 till 2020-01-28
Bankoffert 2020-09-10
Försäkringsoffert 2019-12-20
Slutbesked 5 st, 2020-11-09 till 2020-11-17
Utlåtande över slutbesiktning 5 st, 2020-10-22 till 2020-11-25
Entreprenadkontrakt enl. ABT06 2019-05-15
Åtaganden gentemot BRF 2020-11-30
Överlåtelseavtal aktier 2020-09-20
Köpebrev, 5 st 2020-09-23
Proformabalansräkning 2020-09-20
Beräkning av enskilda driftskostnader för lägenheterna 2019-09-29
Mäklarintyg 2020-12-01
Planer, fasader, sektioner, sit.planer
Beräkning tax.värde
Karta över aktuellt område