

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-29**Ekonomisk plan för****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN (BRF) ARNÖ ÄNGAR 2****Nyköpings kommun
Organisationsnummer 769629-7881**

Denna plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastighet och byggnader.
- C. Kostnad för fastighetens förvärv samt finansieringsplan.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter.
- E. Lägenhetsförteckning, insats, andelstal och avgiftsberäkning.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys

Bilaga 1 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Handwritten signatures in black ink, including a large stylized signature at the top and two smaller ones below it.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Arnö Ängar 2 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 2015-03-20 och har sitt säte i Nyköpings kommun. Föreningens organisationsnummer är 769629-7881.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Cayennepepparn 1-4, Cayennepepparn 6 och Rosépepparn 1 i Nyköpings kommun. Fastigheterna bebyggs med 16 stycken bostadslägenheter à 99 kvm tillsammans med ett förråd à 4 kvm åt vart och en av bostadslägenheterna vilka därvid upplåts som bostadsrätter. Byggnationen är i det närmaste färdig och första inflyttning är beräknad till juni 2017.

Fastigheterna förvärvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna överförs, genom underprisöverlåtelse, till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Fastighetsköpet med aktieöverlåtelseavtal och entreprenadavtal genomförs först då alla bostadsrättslägenheter är sålda.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutgiltig.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilken motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ i Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning samt slutliga byggkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på uppgifter inhämtade månaden innan undertecknandet av denna ekonomiska plan. Bygget beräknas färdigställas under sommaren 2017. Första möjliga tidpunkt för upplåtelse av lägenheterna är så fort som denna ekonomiska plan har registrerats, hela byggnationen har färdigställts och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma. Innan dess kan förhandsavtal tecknas. Den första inflyttningen beräknas till juni 2017.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNADER

Fastighetsbeteckning	Areal (kvm)
Cayennepepparn 1	1,008
Cayennepepparn 2	981
Cayennepepparn 3	980
Cayennepepparn 4	976
Cayennepepparn 6	977
Rosépepparn 1	934
Totalt	5,856

Byggnaderna består dels av 16 stycken identiska bostadslägenheter à 99 kvm i två plan. Den totala bostadsytan är 1,584 kvm. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd à 4 kvm. Till varje radhus hör parkeringar enligt situationsplanen.

Radhusen värms upp med hjälp av frånluftsvärmepumpar genom vattenburen golvvärme på bottenvåningarna och väggradiatorer i sov- och allrum på övervåningarna. Husen har svarta betongtakpannor med matchande kompletteringsdetaljer som vita hängrännor, stuprör och vindskiveplåtar. Utvändigt är husen målade i ljusa kulörer. Fönster, fönsterdörrar samt ytterdörrar är vita (fabriksmålade). Bostadslägenheterna/radhusen uppfyller alla brandskyddsvillkor som krävs för bygglov.

Varje lägenhet har dels en uteplats om ca 12 kvm samt en balkong på övervåningen (gårdssidan av husen). Körvägar och parkeringar asfalteras. Gångar till ingångar grusas. Mark och trädgårdar är grovplanerade.

Varje bostadslägenhet har eget abonnemang för el och sophämtning (kan lösas gemensamt enligt senare överenskommelse med kommunen). Bostadslägenheterna förbrukar maximalt 40 kWh el per kvm och år i energiförbrukning. För närvarande är priset för 1 kWh ca 1 krona vilket innebär att elkostnaden för lägenheterna är ca 330 kronor per månad. Hushållselen utöver elen till frånluftsvärmepumparna beräknas ligga på 20% av energielen.

Bostadsrättsinnehavarna ansvarar själva för abonnemang rörande TV, internet och telefon samt för underhåll av uteplats, trädgård och bostadslägenheterna invändigt. Eftersom fiber är indraget så ingår ett grundutbud av SVT1, SVT2, Kunskapskanalen och TV4 i månadsavgiften. Bostadsrättsföreningen ansvarar för utvändigt underhåll av byggnaderna samt drift och underhåll av körvägar, parkeringsplatser och gemensamma grönytor på fastigheterna (kostnaderna för detta ingår i månadsavgiften till föreningen). Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp.

Föreningen ansvarar för försäkring av byggnader och gemensamma anläggningar. Bostadsrättsinnehavarna ansvarar för försäkring av lösöre samt för egna arbeten (standardökning av lägenheterna etc.) i respektive lägenhet och förråd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning*Huvudbyggnader*

Grundläggning	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Ytterväggar	Trä, gips, utvändigt målad träpanel.
Innerväggar	Träregel, gips 12 mm. Dubbel gips i lägenhetsskiljande vägg.
Yttertak	Tvåkupiga betongtakpannor, takpapp, råspont.
Fönster	Vitmålade sidohängda alternativt typ "H" fönster, 3-glas isolerglas.
Plåt	Ytbehandlad stålplåt.

Sidobyggnad/kallförråd

Golv	Betongplatta på mark.
Väggar	Träregelstomme, utvändigt målad träpanel.

Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Ekparkett överallt utom i våtutrymmen som beläggs med klinker.
Väggar	Vit väv (microlite)/målning överallt utom i våtutrymmen där kakel sätts på väggarna.
Tak	Vitmålade gipsplank/takskivor.

Övrigt

Vita trällister.
 Vita golvsöcklar av trä.
 Fönsterbänkar i marmor.
 Vita innerdörrar.
 Vita och släta garderobsluckor.
 Vita och släta köksluckor.
 Bänkskivor av trä alternativt granit.
 Stänkskydd av kakel.
 Inbyggd ugn, mikrovågsugn och fläkt.
 Infälld spishäll, diskmaskin, kyl och frys.
 Torktumlare och tvättmaskin.
 Tvättställ med skåp (vita och släta luckor).
 Vita spegelskåp/överskåp (badrum).
 Duschplats med termostatblandare.
 Vitt porslin.

Den detaljplan som gäller antogs 2011-04-26.

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnad inklusive köpeskilling för föreningens fastighet, entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll och besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad samt en likviditetsfond om 25,000 kronor. **44 352 000 kr**

Summa slutlig anskaffningskostnad 44 352 000 kr

Finansiering

Nedanstående lån och insatser är beräknade för finansiering av föreningens verksamhet. Föreningen avser att följa ränteutvecklingen på marknaden noga och binda delar eller hela lånet om den långsiktiga bedömningen av ränteutvecklingen ändras.

Bottenlån

Totalt 17 740 800 kr
Per kvm (genomsnitt) 11 200 kr

Insatser

Totalt 26 611 200 kr
Per kvm (genomsnitt) 16 800 kr

Summa finansiering 44 352 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet inklusive bostadshus, förråd och övriga anläggningar.

Räntesatser

Använd räntesats 1,90%
Antal amorteringsår 100
Rak amortering

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER*Driftskostnader*

Försäkring	11 088 kr
Skötsel inklusive vinterrenhållning av vägar på fastigheten	55 440 kr
Administrativ förvaltning	28 512 kr
Vatten och avlopp	47 520 kr
Löpande utvändigt underhåll exklusive uteplatser och trädgård	95 040 kr
Övrigt	55 440 kr
Summa driftskostnader	293 040 kr

Föreningen ansvarar för (på fastigheten)

- skötsel,
- underhåll och renhållning av vägar,
- gemensamma grönytor och
- parkeringsplatser

Avskrivningar

Avskrivningen är rak och görs med följande procentsats på hela byggnadsvärdet:	1,0%
Den rena byggkostnaden per kvm BOA är	11 000 kr.
Härav följander att den totala avskrivningen per kvm och år är	110 kr.
En del av avskrivningen används för att amortera föreningens lån. Den övriga avskrivningen medför ett negativt årsresultat. Härutöver görs en avsättning för framtida underhåll. Den posten ingår i årsavgiften och uppgår till (per kvm och år)	60 kr.
Sålunda utgör avskrivningen och avsättningen tillsammans följande kronor per kvm och år	170 kr.

Sammanställning

År 1

	SEK	SEK/kvm år
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntekostnad	333 704	211
Amortering	177 408	112
Avskrivning	174 240	110
Avsättning till yttre underhåll	95 040	60
<i>Driftskostnader</i>		
Driftskostnader	293 040	185
Fastighetsavgift	0	0
Återföring av avskrivning	-174 240	-110
Summa årliga kostnader år	899 192	568
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	899 192	568
Summar årliga intäkter	899 192	568

Sammanställningen ovan avser belopp i realt penningvärde.



E. LÄGENHETSFÖRTECKNING, INSATS, ANDELSTAL OCH AVGIFTSBERÄKNING

Lägenhetsnr	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
1:1	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
1:2	99	1 612 800	6,25%	56 200	4 683
1:3	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
2:1	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
2:2	99	1 612 800	6,25%	56 200	4 683
2:3	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
3:1	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
3:2	99	1 612 800	6,25%	56 200	4 683
3:3	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
4:1	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
4:2	99	1 612 800	6,25%	56 200	4 683
4:3	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
5:1	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
5:2	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
6:1	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
6:2	99	1 680 000	6,25%	56 200	4 683
Totalt		26 611 200		899 192	

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar en bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits i plan samt årsavgift som angivits eller som styrelsen beslutar.
2. Avgift för värme och hushållsel betalas direkt av bostadsrättsinnehavaren till leverantören.
3. Då den till en lägenhet hörande tommarken upplåts med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättsinnehavaren för denna och bekostar dess skötsel.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättsinnehavare äger rätt att nyttja annan bostadsrättsinnehavares tomt om så krävs för att utföra underhållsarbeten som exempelvis målning.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
6. Några andra avgifter än de i denna plan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende dito. Det åligger föreningens styrelse att bevaka kostnadsutvecklingen och vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
7. Årsavgift erlägges månadsvis i förskott.

8. Vid fastighetens försäljning realiseras uppskjuten skatt på uppskrivningsbelopp.
9. Vid bostadsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas enligt föreningens stadgar.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar. Nedan presenteras en sexårskalkyl samt kalkyl för år 11 och år 16 avseende föreningens bedömda intäkter, kostnader och årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten. Fastighetsskatten är fastställt enligt huvudregeln. Denna summa är uppräknad till år 16 med 2% inflation per år. Taxeringsvärdet enligt Skatteverket är 12,784,000 kronor.

Prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	899	904	908	913	918	923	950	1 114
Driftskostnader	-293	-299	-305	-311	-317	-324	-357	-394
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-131
Driftsnetto	606	605	603	602	601	599	593	588
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-334	-330	-327	-324	-320	-317	-300	-283
Avskrivningar								
Amorteringar	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177	-177
Avskrivning	-174	-174	-174	-174	-174	-174	-174	-174
Återföring avskrivning	174	174	174	174	174	174	174	174
Fondavsättning	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-116	-128
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna räntesats och inflation påverkar föreningens årsavgifter för varje år 1-6 samt år 11 och år 16. Här nedan presenteras olika scenarios och deras påverkan på månadsavgifterna.

Scenario 1

Inflationen höjs successivt med en halv procent per år från dagens 2% till 4% (påverkar driftskostnaderna).

Scenario 2

Räntan höjs successivt med en halv procentenhet per år från dagens 1,90% upp till 5,0 %.

Scenario 0: Grunden

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	899 192	903 583	908 129	912 834	917 700	922 730	950 472	1 114 078
Driftskostnader	-293 040	-298 901	-304 879	-310 976	-317 196	-323 540	-357 214	-394 393
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-131 222
Driftsnetto	606 152	604 682	603 251	601 857	600 504	599 191	593 258	588 462
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-333 704	-330 334	-326 963	-323 592	-320 221	-316 851	-299 997	-283 143
Amortering	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408
Avskrivningar	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240
Återföring avskrivningar	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240
Fondavsättning	-95 040	-96 941	-98 880	-100 857	-102 874	-104 932	-115 853	-127 911
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0

Scenario 1: Inflation

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inflation		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%

Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	899 192	903 583	910 109	918 910	930 166	944 097	1 024 702	1 293 713
Driftskostnader	-293 040	-298 901	-306 373	-315 565	-326 609	-339 674	-413 265	-502 800
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-167 291
Driftsnetto	606 152	604 682	603 735	603 345	603 557	604 423	611 437	623 621
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-333 704	-330 334	-326 963	-323 592	-320 221	-316 851	-299 997	-283 143
Amorteringar	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408
Avskrivningar	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240
Återföring avskrivningar	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240
Fondavsättning	-95 040	-96 941	-99 364	-102 345	-105 927	-110 164	-134 032	-163 070
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0

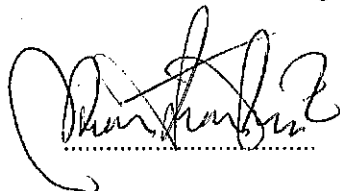
Scenario 2: Räntesatsen

sek	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	1,9%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
Inkomster/kostnader								
Intäkter/årsavgifter	902 563	924 517	1 015 816	1 105 499	1 193 569	1 280 030	1 368 978	1 584 919
Driftskostnader	-293 040	-298 901	-304 879	-310 976	-317 196	-323 540	-357 214	-394 393
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	-131 222
Driftsnetto	609 523	625 617	710 937	794 522	876 373	956 490	1 011 764	1 059 303
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-337 075	-351 268	-434 650	-516 257	-596 091	-674 150	-718 502	-753 984
Amorteringar	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408	-177 408
Avskrivningar	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240	-174 240
Återföring avskrivningar	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240	174 240
Fondavsättning	-95 040	-96 941	-98 880	-100 857	-102 874	-104 932	-115 853	-127 911
Årsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0

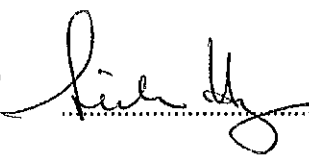
Nyköping 2017-05-01

Bostadsrättsföreningen Arnö Ängar 2, Nyköpings kommun

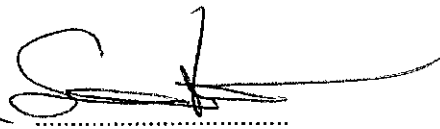
2017052200117



Marie-Louise Lantz



Annika Hagman



Sissi Hilmersson

BILAGA 1: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

2017052200118

Handwritten signatures in black ink, consisting of three distinct marks.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Arnö Ångar 2, org. nr 769629 - 7881. Planen är daterad 2017-05-01.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Det erinras om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats hos registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Protokoll extra stämma, fastställande slutlig kostnad
- Låneoffert
- Revers
- Beställningshandling
- Aktieöverlåtelseavtal
- Köpebrev
- Entreprenadavtal
- Bygglov
- Fastighetsdatautdrag
- Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömning

Kalmar den 11 maj 2017



Peter Strand, av Boverket förordnad intyggivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

2017052200120

INTYG AV EKONOMISK PLAN

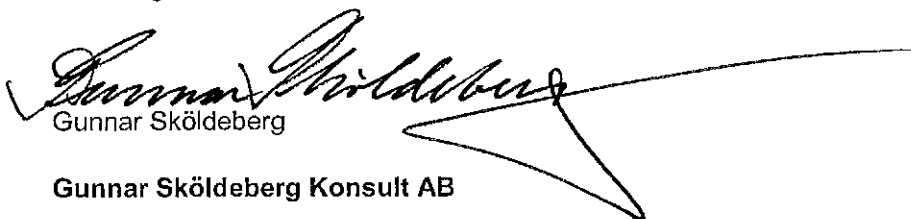
Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Arnö Ängar 2** (769629-7881) i Nyköpings kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2017-05-08



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kostnads kalkylens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Ritningar och översiktskartor
- Koncernstruktur och transaktionsprocess
- Taxeringsvärdesberäkning
- Låneoffert
- Beställningsprotokoll
- Kostnadsberäkning

Underlag som varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömning:

- Granskningsbeställning
- Protokoll från stämman om fastställande av slutlig anskaffningskostnad
- Bygglov
- Låneoffert
- Revers
- Uppgift om extra markkostnader

