

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FEMÖRE 2

(Org. nr 769609-0633)

OXELÖSUNDS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastighet	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	10
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

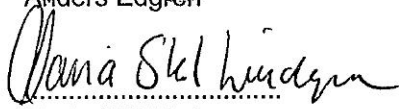
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2020-11-02

Bostadsrättsföreningen Femöre 2


.....
Anders Edgren


.....
Bengt Håkansson


.....
Maria Stål Lindgren

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Femöre 2 som har sitt säte i Oxelösunds kommun, Södermanlands län och som registrerats hos Bolagsverket den 2002-11-29 (org. nr 769609-0633) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under november månad 2019 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 50 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske december 2020.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under juni och september 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2020.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten är köpt av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av GarBo Försäkrings AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden och garantitiden kommer att lämnas av HDI Global Specialty SE, Sverige filial. .

Projektet finansieras långsiktigt av Danske Bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kajaken 2 i Oxelösund
Fastighetens areal, ca:	3 365 m ² (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea (BOA), ca:	3 514 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	4 660 m ²
Antal lägenheter:	50 st
Övernattningsslägenhet	31 m ²
Antal förråd:	50 st
Antal carport	24 st
Antal parkeringsplatser	40 st
Byggnadernas antal och utformning:	Två flerbostadshus med vardera en trappuppgång

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhöles 2019-05-20.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entréplanet. I gårdshuset finns gemensamt cykelrum samt barnvagnsrum. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden. I hus A finns övernattningsslägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats och belysning och gångvägar.

Parkering

Carportplatser och utvändiga parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen för hela kvarteret Kajaken. Platserna kommer att fördelas till respektive förening.

Servitut/Ledningsrätt

Nyttjanderätter för fjärrvärmeledning, elledning och fiberledning. Samt officialservitut med rätt att anlägga, underhålla och förnya väg fram till kommunal gata.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar med samtliga fastigheter inom kvarteret Kajaken för väg, VA, parkeringsplatser och carport. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förrättning.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning av elförbrukning och varmvatten sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Platsgjutna bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av skalväggar i betong som gjuts i på plats. Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Innerväggar av gips och stål. Våtrumsväggar godkända för våtrum. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ D Innerdörrar släta vita
Tak	Taktäckning av Sedum
Fasad	Putsad fasad Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av aluminium Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av aluminium Balkongräcken i aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk till- och frånluftsventilation. Frånluft kök, våtrum och förråd. Personhissar av typ maskinrumslös hiss. Separata el centraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen. Separat mätning av varmvatten.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, övrigt enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk.
Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Tvättmaskin, Torktumlare alt. Kombinerad Tvätt- Tork inredning enligt ritning
Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderob och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	21 371 090 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	127 607 863 kr

Summa kostnader	148 978 953 kr
------------------------	-----------------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2021 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	37 740 000 kr
varav mark bostäder	5 100 000 kr
varav byggnad bostäder	32 640 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år.

Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad rak amortering år 1 - 16	0,50%
Beräknad rak amortering från år 17	1,00%
Lånets löptid beräknas till 108 år	

Beräknad avskrivning 1 063 399 kr

Finansiering

Lån	50 998 953 kr
Insatser	73 794 000 kr
Upplåtelseavgifter	24 186 000 kr

Summa finansiering 148 978 953 kr

Föreningens belåningsgrad 34%

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindnings-tid	Ränte-sats	Amortering	Ränte-kostnad	Summa	Offerer ad ränta
Lån 1	16 999 651	Rörligt	2,30%	84 998	390 992	475 990	1,25%
Lån 2	16 999 651	3 år	2,60%	84 998	441 991	526 989	1,30%
Lån 3	16 999 651	5 år	2,90%	84 998	492 990	577 988	1,60%
Summa lån	50 998 953		2,60%	254 995	1 325 973	1 580 968	1,38%

Enligt uppdaterad offert 2020-09-30 är genomsnittsränta 1,38% samt amortering enligt överens-kommelse 0,50% (motsvarande amorteringen i utkast av kostnadskalkyl som ligger till grund för ursprunglig offertförfrågan och offert).

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,60%

Amorteringen beräknas till 0,5 % de första 16 åren och därefter 1 %

Bindningstiden för lånen är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Överskott mellan kalkylränta 2,60% och faktisk ränta bör utnyttjas som amortering.

Ränta	1 325 973 kr
Amortering	254 995 kr
Summa kapitalkostnader	1 580 968 kr

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	157 240
Elförbrukning, fastighetsel	70 690
Uppvärmning	268 500
TV/Tele/Data	101 400
Fastighetsskötsel inkluderande städning och markskötsel	83 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet (preliminär kostnad)	88 350
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	10 000
Sophämtning	55 000
Hisservice, besiktning,	22 000
Ekonomisk förvaltning	75 000
Hisstelefon, porttelefon	2 500
Fastighetsförsäkringar	28 950
Revision	25 000
Styrelsearvoden	44 000

Summa driftskostnader**1 036 630 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Hushållsel samt varmvatten debiteras och redovisas i separat årsavgift.

Övriga kostnader

Hushållsel	210 840 kr
Varmvatten	89 500 kr

Summa kostnader år 1**2 917 938 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 319 230 kr
Årsavgifter hushållsel inkl. moms	210 840 kr
Årsavgift varmvatten inkl. moms	89 500 kr

Övriga intäkter

Intäkt carport	172 800 kr
Intäkter parkeringsplatser	163 200 kr
Intäkt förråd	127 500 kr

Summa intäkter år 1 **3 083 070 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **165 132 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, 40 kr/BOA 140 560 kr

Föreningen har ingen latent skatteskuld

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	31 970 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	27 883 kr/kvm
Belåning	14 513 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel och varmvatten	85 kr/kvm
Driftskostnad, exkl. hushållsel o varmvatten	295 kr/kvm
Driftskostnad, inkl. hushållsel och varmvatten	380 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och varmvatten	745 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och varmvatten	660 kr/kvm
Kassaflöde	2 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	343 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	113 kr/kvm

Nyckeltalen i genomsnitt beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).
I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel och varmvatten.

Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstal är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet belastas med utifrån lägenhetens storlek.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong/Uteplats	Boa	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift Ei *	Prel. Månadsavgift Ei	Prel. Årsavgift Varmvatten **	Prel. Månadsavgift Varmvatten	Prel. Årsavgift Total	Lägenhetens del av föreningens lån beräknat på andelstal
A-0901	2 rok	Balkong	54	1,64835	41 000	1 134 000	1 175 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
A-0902	3 rok	Balkong	78	2,17852	257 000	1 638 000	1 895 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
A-0903	3 rok	Balkong	79	2,19780	136 000	1 659 000	1 795 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855
A-1001	3 rok	Uteplats	76	2,13997	49 000	1 556 000	1 645 000	49 631	4 136	4 560	380	2 000	167	56 191	1 091 362
A-1002	3 rok	Balkong	79	2,19780	286 000	1 659 000	1 945 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855
A-1003	2 rok	Balkong	54	1,64835	291 000	1 134 000	1 425 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
A-1004	3 rok	Balkong	78	2,17852	407 000	1 638 000	2 045 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
A-1005	3 rok	Uteplats	72	2,06285	233 000	1 512 000	1 745 000	47 842	3 987	4 320	360	2 000	167	54 162	1 052 032
A-1101	2 rok	Balkong	54	1,64835	391 000	1 134 000	1 525 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
A-1102	3 rok	Balkong	78	2,17852	507 000	1 638 000	2 145 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
A-1103	2 rok	Balkong	62	1,80258	293 000	1 302 000	1 595 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
A-1104	2 rok	Balkong	55	1,66763	190 000	1 155 000	1 345 000	38 676	3 223	3 300	275	1 500	125	43 476	850 474
A-1105	2 rok	Balkong	62	1,80258	23 000	1 302 000	1 325 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
A-1106	3 rok	Balkong	79	2,19780	386 000	1 659 000	2 045 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855
A-1201	2 rok	Balkong	54	1,64835	491 000	1 134 000	1 625 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
A-1202	3 rok	Balkong	78	2,17852	607 000	1 638 000	2 245 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
A-1203	2 rok	Balkong	62	1,80258	393 000	1 302 000	1 695 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B /T ¹⁾	Boa ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Arsavgift	Månads-avgift	Prel. Arsavgift EI *	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Arsavgift Varm-vatten **	Prel. Månads-avgift Varm-vatten	Prel. Arsavgift Total	Lägenhetens del av föreningslån beräknat på andelstal
A-1204	2 rok	Balkong	55	1,66763	320 000	1 155 000	1 475 000	38 676	3 223	3 300	275	1 500	125	43 476	850 474
A-1205	2 rok	Balkong	62	1,80258	123 000	1 302 000	1 425 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
A-1206	3 rok	Balkong	79	2,19780	486 000	1 659 000	2 145 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855
A-1301	4 rok	Balkong	113	2,90727	1 622 000	2 373 000	3 995 000	67 427	5 619	6 780	565	2 500	208	76 707	1 482 677
A-1302	2 rok	Balkong	62	1,80258	543 000	1 302 000	1 845 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
A-1303	2 rok	Balkong	55	1,66763	470 000	1 155 000	1 625 000	38 676	3 223	3 300	275	1 500	125	43 476	850 474
A-1304	2 rok	Balkong	62	1,80258	223 000	1 302 000	1 525 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
A-1305	4 rok	Balkong	102	2,69520	1 453 000	2 142 000	3 595 000	62 508	5 209	6 120	510	2 500	208	71 128	1 374 524
B-0901	2 rok	Balkong	54	1,64835	161 000	1 134 000	1 295 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
B-0902	3 rok	Balkong	78	2,17852	357 000	1 638 000	1 995 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
B-0903	4 rok	Balkong	105	2,75304	745 000	2 205 000	2 950 000	63 850	5 321	6 300	525	2 500	167	72 650	1 404 022
B-1001	3 rok	Uteplats	76	2,13997	249 000	1 596 000	1 845 000	49 631	4 136	4 560	380	2 000	167	56 191	1 091 362
B-1002	3 rok	Balkong	79	2,19780	336 000	1 659 000	1 995 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855
B-1003	2 rok	Balkong	54	1,64835	361 000	1 134 000	1 495 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
B-1004	3 rok	Balkong	78	2,17852	457 000	1 638 000	2 095 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
B-1005	3 rok	Uteplats	72	2,06285	433 000	1 512 000	1 995 000	47 842	3 987	4 320	360	2 000	167	54 162	1 052 032
B-1101	2 rok	Balkong	54	1,64835	461 000	1 134 000	1 595 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
B-1102	3 rok	Balkong	78	2,17852	657 000	1 638 000	2 295 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
B-1103	2 rok	Balkong	62	1,80258	493 000	1 302 000	1 795 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
B-1104	2 rok	Balkong	55	1,66763	270 000	1 155 000	1 425 000	38 676	3 223	3 300	275	1 500	125	43 476	850 474
B-1105	2 rok	Balkong	62	1,80258	248 000	1 302 000	1 550 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
B-1106	3 rok	Balkong	79	2,19780	536 000	1 659 000	2 195 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855
B-1201	2 rok	Balkong	54	1,64835	561 000	1 134 000	1 695 000	38 229	3 186	3 240	270	1 500	125	42 969	840 641
B-1202	3 rok	Balkong	78	2,17852	857 000	1 638 000	2 495 000	50 525	4 210	4 680	390	2 000	167	57 205	1 111 022
B-1203	2 rok	Balkong	62	1,80258	593 000	1 302 000	1 895 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
B-1204	2 rok	Balkong	55	1,66763	370 000	1 155 000	1 525 000	38 676	3 223	3 300	275	1 500	125	43 476	850 474
B-1205	2 rok	Balkong	62	1,80258	348 000	1 302 000	1 650 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
B-1206	3 rok	Balkong	79	2,19780	636 000	1 659 000	2 295 000	50 972	4 248	4 740	395	2 000	167	57 712	1 120 855

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B /T ¹⁾	Boa ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI *	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Varm-vatten **	Prel. Månads-avgift Varm-vatten	Prel. Årsavgift Total	Lägenhetens del av föreningens lån beräknat på andelstal
B-1301	4 rok	Balkong	113	2,90727	1 622 000	2 373 000	3 995 000	67 427	5 619	6 780	565	2 500	208	76 707	1 482 677
B-1302	2 rok	Balkong	62	1,80258	693 000	1 302 000	1 995 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
B-1303	2 rok	Balkong	55	1,65763	570 000	1 155 000	1 725 000	38 676	3 223	3 300	275	1 500	125	43 476	850 474
B-1304	2 rok	Balkong	62	1,80258	448 000	1 302 000	1 750 000	41 806	3 484	3 720	310	1 500	125	47 026	919 297
B-1305	4 rok	Balkong	102	2,69520	1 453 000	2 142 000	3 595 000	62 508	5 209	6 120	510	2 500	208	71 128	1 374 524
			3514	99,99992	24 186 000	73 794 000	97 980 000	2 319 230		210 840		89 500			50 998 912
Diff.				0,00008											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter

Årsavgift hushållsel inkl. moms*

Årsavgift varmvatten inkl. moms**

Carport

Parkeringsplatser (vakans 15%)

Förråd (vakans 15%)

2 319 230 kr

210 840 kr

89 500 kr

600 kr/mån/st

24 st.

400 kr/mån/st

40 st.

250 kr/mån/st

50 st.

Summa intäkter

3 083 070 kr

*) Preliminär elförbrukning är beräknad som 50 kWh/m² och 1,20 kr/kWh.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

**) Preliminär varmvattenförbrukning beräknas till 30 kbm för 2rok, 40 kbm för 3 rok och 50 kbm för 4 rok á 50 kr/kbm

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,60%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 319	2 366	2 413	2 461	2 510	2 561	2 827	3 121
Årsavgifter hushållsel		211	215	219	224	228	233	257	284
Årsavgift varmvatten		90	91	93	95	97	99	109	120
Hysesintäkter förråd		128	130	133	135	138	141	155	172
Intäkter parkeringsplatser		317	323	330	336	343	350	386	426
Summa intäkter		3 064	3 125	3 188	3 251	3 316	3 383	3 735	4 124
Drift/underhållskostnader		-1 037	-1 057	-1 079	-1 100	-1 122	-1 145	-1 264	-1 395
Hushållsel		-211	-215	-219	-224	-228	-233	-257	-284
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-95
Varmvatten		-90	-91	-93	-95	-97	-99	-109	-120
Summa kostnader		-1 337	-1 364	-1 391	-1 419	-1 447	-1 476	-1 630	-1 894
DRIFTSNETTO		1 727	1 761	1 797	1 833	1 869	1 907	2 105	2 230
Räntekostnader		-1 326	-1 319	-1 313	-1 306	-1 299	-1 293	-1 260	-1 227
Amortering		-255	-255	-255	-255	-255	-255	-255	-255
Fond för yttre underhåll		-141	-143	-146	-149	-152	-155	-171	-189
KASSAFLÖDE		5	44	83	122	163	204	419	559
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		5	49	132	254	417	621	2 278	4 974
Amortering		255	255	255	255	255	255	255	255
Fond för yttre underhåll		141	143	146	149	152	155	171	189
Avskrivning linjär/rak		-1 063	-1 063	-1 063	-1 063	-1 063	-1 063	-1 063	-1 063
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-662	-621	-579	-537	-494	-450	-218	-60
ACKUMULERAT RESULTAT		-662	-1 284	-1 863	-2 400	-2 894	-3 343	-4 904	-5 340
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		37 740	38 495	39 265	40 050	40 851	41 668	46 005	50 793

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,60%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		745	760	775	791	807	823	909	1003
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	890	905	919	934	949	964	1047	1138
Ändring av årsavgift		19,5%	19,0%	18,5%	18,1%	17,6%	17,2%	15,2%	13,4%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	745	764	784	804	825	846	961	1096
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,1%	1,7%	2,2%	2,8%	5,8%	9,3%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-11-02 för bostadsrättsföreningen Femöre 2, org. nr:769609-0633.

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 slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

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.

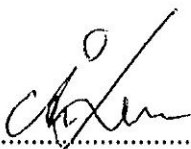
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

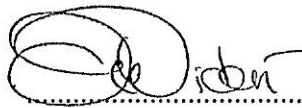
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-11-20



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2020-11-20 för Brf Femöre 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2018-03-23
Registreringsbevis	2020-07-17
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-11-26
Köpekontrakt mark inkl bilaga del av Kajaken 1	2019-08-20
Köpekontrakt mark inkl bilagor del av Kajaken 1	2020-01-15
Kreditoffert	2020-09-30
Bekräftelse BTA	odaterad
Utdrag från fastighetsregistret Oxelösund Kajaken 2	2020-10-14
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bygglovsbeslut	2019-05-20
Bekräftelse från kontrollansvarig	2020-11-05
Fullgörandeförsäkring för entreprenad- och garantitid	odaterade
Avskrivningsplan	2019-11-18
Underhållsplan (10 år)	odaterad
Övergripande beskrivning av byggnaden (mätning hushållsel)	2019-12-18
Teknisk beskrivning VS 0519-6	odaterad
Bekräftelse balkongräcke Alnova	odaterad
Överenskommelse fastighetsreglering marköverf. från Kajaken 1 till 2	2020-11-18
Bekräftelse total markarea efter marköverf. från Kajaken 1 till 2	2019-09-14
Kompletterad ansökan bildande av gemensamhetsanläggningar	2020-11-18
Avtal Telia	2020-01-17
Ritning p-platser totalt 64 p-platser (inkl carport)	2020-02-17
Ritning A-40-1-8101 totalt 24 carport	2020-08-13
Bekräftelse area övernattningsslägenhet	2019-11-25
Utdrag styrelseprotokoll (bekräftelse inflyttningstider)	2020-01
Plan 10 A-40-1-010 (teknik och rullstols/barnvagnsrum)	2019-02-09
Markplaneringsplan	2020-06-30
Ritning miljöhus inkl cykelförråd	2020-08-13