

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Klinta Allé Tre

Org. nr. 769632-7225

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
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	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ TRE

2017103100810

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klinta Allé Tre, org.nr 769632-7225, som registrerats hos Bolagsverket den 12 augusti 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Råfsan 3
Kommun: Trosa
Adress: Ej fastställt
Upplåtelseform: Äganderätt
Bostadsrättsform: Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal: 7.244 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Trosa 11:85 mfl, Bråta torp	2009-11-04 Laga kraft: 2009-12-02 Gen.f.start: 2009-12-03 Gen.f.slut: 2019-12-02	0488-P09/16
Gemensamhetsanläggningar	Ändamål	Delägarandel
Trosa Råfsan GA:1	Grönområde	30 andelar
Samfälligheter	Ändamål	Delägarandel
Trosa Råfsan S:1	Naturområde	28%

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 30 st bostadslägenheter
Byggnad: 16 st fristående tvåvåningshus och 14 st Attefallshus
Byggnadsår: 2017/2018
Förråd: 6,5 kvm för de fristående husen och 2,5 kvm för Attefallshusen
Grund: Armerad betongplatta på mark.
Pålad betongplatta alternativt grundläggs på berg.
Stomme: Trä
Fasad: Liggande träpanel
Yttertak: Takpapp
Fönster: 3-glas isolerglas
Värme: Värmepump i de fristående husen. Elpatron för Attefallshusen.
Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät
Ventilation: Tilluft genom ventiler i fasad/fönster. Frånluft via don i våtrum och kök. Överluft via springor under dörrar.
Tv, telefon, bredband: Förberett inom bostaden med multimediantag

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

30 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

Fristående hus (WB06), 7 st à 135 m ²	945 m ²
Fristående hus (W03), 9 st à 137 m ²	1.233 m ²
Attefallshus (W02), 14 st à 20 m ²	<u>280 m²</u>
Bostadsyta	2.458 m ²

Till varje lägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Köksinredning: W03 och WB06 - modern skåpinredning, rostfri bänkskiva, induktionshäll, kolfilterfläkt, inbyggnadsugn samt helintegrerad kyl, frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.

Köksinredning: W02 - modern skåpinredning, rostfri bänkskiva, induktionshäll, kolfilterfläkt, ugn, diskmaskin, kyl under bänkskiva med frysack. Golv belagda med parkett.

WC/Dusch tvätt, entréplan: W03 - Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

WB06 - Kommod med tvättställ, wc och dusch. Separat tvättrum med tvättställ, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

W02 - Kommod med tvättställ, wc, dusch, kombinerad tvättmaskin/torktumlare och varmvattenberedare. Golvvärme. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Badrum, övre plan: W03 och WB06 - kommod med tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggning: Klinker i hall och parkett i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uttag finns för telefon, Tv och bredband. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 34.722.000 kronor varav byggnad 22.842.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2017. På grund av att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske kvartal 2-3 år 2018. Lägenheterna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under kvartal 1-2 år 2018. Upplåtelseavtalen kommer att vara villkorade av att föreningen beviljats godkänt bygglov.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Trosa Räfsan 3. 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. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier *	32.364.836 kr
Entreprenadkostnad **	54.000.000 kr
Lagfart- och pantbrevskostnad	636.164 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
	<hr/>
Summa	86.051.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 2.882.906 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 86.051.000 kr, i en garantiutfästelse från Panghus AB, (556740-3760). Panghus 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, kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ TRE

2017103100813

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	29.496.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	57.555.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	86.051.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 294.960 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		589.920 kr
Amortering		294.960 kr
Driftkostnader **		171.000 kr
Administration	60.000 kr	
Försäkring	60.000 kr	
Beräknad Ga-kostnad	21.000 kr	
Fghskötsel/löp underhåll	30.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond		106.080 kr
		<hr/>
Summa kostnader		1.161.960 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 2%.

Kredittiden motsvarar lånets bindningstid.

** Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar exkl värme, vatten, renhållning	1.161.960 kr
	<hr/>
Summa intäkter	1.161.960 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Husmodell	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	WB06	137	5,2153%	2 600 000	60 600	5 050
2	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
3	WB06	137	5,2153%	2 475 000	60 600	5 050
4	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
5	WB06	137	5,2153%	2 475 000	60 600	5 050
6	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
7	WB06	137	5,2153%	2 475 000	60 600	5 050
8	W02	20	1,2135%	1 300 000	14 100	1 175
9	W03	135	5,1534%	2 495 000	59 880	4 990
10	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
11	W03	135	5,1534%	2 495 000	59 880	4 990
12	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
13	W03	135	5,1534%	2 495 000	59 880	4 990
14	W02	20	1,2135%	1 300 000	14 100	1 175
15	W02	20	1,2135%	1 300 000	14 100	1 175
16	WB06	137	5,2153%	2 575 000	60 600	5 050
17	W02	20	1,2135%	1 125 000	14 100	1 175
18	WB06	137	5,2153%	2 575 000	60 600	5 050
19	WB06	137	5,2153%	2 575 000	60 600	5 050
20	W02	20	1,2135%	1 125 000	14 100	1 175
21	WB06	137	5,2153%	2 600 000	60 600	5 050
22	W02	20	1,2135%	1 125 000	14 100	1 175
23	WB06	137	5,2153%	2 600 000	60 600	5 050
24	W03	135	5,1534%	2 550 000	59 880	4 990
25	W02	20	1,2135%	1 125 000	14 100	1 175
26	W03	135	5,1534%	2 550 000	59 880	4 990
27	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
28	W03	135	5,1534%	2 575 000	59 880	4 990
29	W02	20	1,2135%	1 210 000	14 100	1 175
30	W03	135	5,1534%	2 575 000	59 880	4 990
		2 458	100,00%	57 555 000	1 161 960	96 830

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vattenförbrukning, sophämtning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har en egen uppvärmning och en egen vattenmätare. Bostadsrättshavaren har eget abonnemang och betalar därmed för den egna förbrukningen. Kostnaden för uppvärmning och vatten kan därmed uppgå för de fristående husen till ca 1000-1200 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Sophämningskostnaden för de boende beräknas uppgå till ca 2.000 kr per år. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m ² BOA	35.415 kr
Insats per m ² BOA	23.415 kr
Belåning per m ² BOA	12.000 kr
Driftkostnad per m ² BOA	70 kr
Årsavgift per m ² BOA	473 kr
Rep.fondering och avskrivning per m ² BOA	263 kr
Kassaflöde per m ² BOA	0 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ TRE

2017103100815

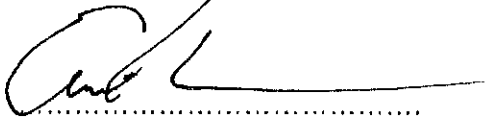
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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 kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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 planens upprättande kända kostnader.

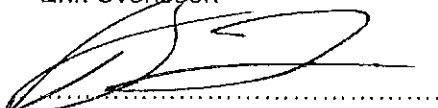
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Trosa 2017-10-11

Bostadsrättsföreningen Klinta Allé Tre



Erik Svensson



Björn Isaksson



Josef Lagergren

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Klinta Allé Tre*, Trosa kommun, organisationsnummer 769632-7225, 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.

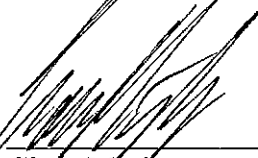
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen av den ekonomiska planen med bilagor daterad 2017-10-11 har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar
Ändringsanmälan och protokoll, 2017-10-09
Fastighetsinformation
Bygglov, startbesked, 2016-09-02
Ritningar och situationsplan
Protokoll extra föreningsstämma, 2017-09-27
Köpebrev samt transportköp, 2016-11-29
Aktieöverlåtelseavtal, 2016-11-29
Beräkna taxeringsvärde
Preliminär kalkyl anskaffningskostnad, 2017-10-16
Entreprenadavtal, Panghus AB, 2017-10-17
Garanti och utfästelse, Panghus AB, 2017-10-11
Bankoffert, Danske Bank, 2017-10-10

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2017-10-26



Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring



Alf Larsson
Byggnadsing.
Innehar ansvarsförsäkring

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

