

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Bönsta Allé Två**

**Org. nr. 769635-7107**

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÈ TVÅ

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
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	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>3</b>
<b>3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>4</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSRARBETEN</b>	<b>4</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>4</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>4</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>5</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.</b>	<b>6</b>
8.1. NYCKELTAL	6
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>7</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>8</b>

Bilaga 1 Prognos



## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÈ TVÅ

---

Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll, kolfilterfläkt, helintegrerad kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum/Wc/Tvätt:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum, övervåning:	Kommod med tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett. Garderob saknas.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak samt golv belagda med parkett.

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

Fastigheten Bönsta 6:2 belastas idag av en ledningsrätt (0480-97/9.1) avseende starkström. På fastigheten finns även ett avtalsservitut (D201800250287:1.1) till förmån för fastigheten avseende vändplan.

### 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 21.800.000 kronor varav byggnad 19.000.000 kronor och mark 2.800.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2018. 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 under kvartal 2-3, år 2019. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under kvartal 4, år 2018 till kvartal 1, år 2019.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ TVÅ

### 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Nyköping Bönsta 6:2. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas 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*	31.980.250 kr
Entreprenadkostnad **	52.949.196 kr
Lagfartskostnad	63.284 kr
Pantbrevskostnad	720.270 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	85.713.000 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	85.738.000 kr

\* varav det skattemässiga värdet är 4.152.273 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 85.738.000 kr, i en garantiutfästelse från Panghus Uppsala Holding AB, (559104-8979). Panghus Uppsala Holding 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 kan medföra en höjning av årsavgiften.

### 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	35.938.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	49.800.000 kr
	<hr/>
Finansiering	85.738.000 kr

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ TVÅ

## 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 359.380 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). Föreningen beräknar att göra en avskrivning om 1%. Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan om 100 år för byggnad. Den beräknade årliga avskrivningen uppgår därmed till 530.125 kronor, vilket motsvarar 1% av kostnaden för byggnadernas uppförande.

### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		718.760 kr
Amortering		359.380 kr
Driftkostnader		72.910 kr
Administration	21.000 kr	
Försäkring	38.000 kr	
Fastighetsskötsel, gem el	13.910 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		47.750 kr
<b>Summa kostnader</b>		<b>1.198.800 kr</b>

\* bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 2%

\*\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

\*\*\* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

\*\*\*\* enligt §47 i föreningens stadgar ska årligen avsättas minst 0,1% av taxeringsvärdet

\*\*\*\*\* avsättning, enligt föreningens stadgar § 47, ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl värme, vatten, renhållning	1.198.800 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.198.800 kr</b>

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	154	5,0000%	2 395 000	59 940	4 995
2	154	5,0000%	2 395 000	59 940	4 995
3	154	5,0000%	2 395 000	59 940	4 995
4	154	5,0000%	2 395 000	59 940	4 995
5	154	5,0000%	2 395 000	59 940	4 995
6	154	5,0000%	2 395 000	59 940	4 995
7	154	5,0000%	2 320 000	59 940	4 995
8	154	5,0000%	2 320 000	59 940	4 995
25	154	5,0000%	2 675 000	59 940	4 995
26	154	5,0000%	2 650 000	59 940	4 995
27	154	5,0000%	2 650 000	59 940	4 995
28	154	5,0000%	2 650 000	59 940	4 995
29	154	5,0000%	2 650 000	59 940	4 995
30	154	5,0000%	2 625 000	59 940	4 995
31	154	5,0000%	2 295 000	59 940	4 995
32	154	5,0000%	2 295 000	59 940	4 995
33	154	5,0000%	2 575 000	59 940	4 995
34	154	5,0000%	2 575 000	59 940	4 995
35	154	5,0000%	2 575 000	59 940	4 995
36	154	5,0000%	2 575 000	59 940	4 995
	<b>3 080</b>	<b>100,00%</b>	<b>49 800 000</b>	<b>1 198 800</b>	<b>99 900</b>

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, sophämtning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump. Kostnaden för uppvärmning och vatten kan uppgå till 1.000-1.200 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Sophämningskostnaden för de boende beräknas uppgå till ca 160 kr/mån.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	27.829 kr/kvm
Insats	16.169 kr/kvm
Belåning	11.668 kr/kvm
Driftkostnad	24 kr/kvm
Årsavgift, exkl värme, vatten, renhållning	389 kr/kvm
Amortering	116 kr/kvm
Avskrivning	172 kr/kvm
Reparationsfond	16 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ TVÅ

---

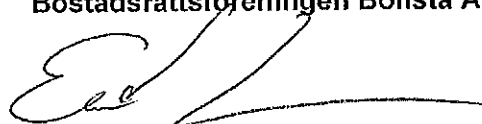
### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

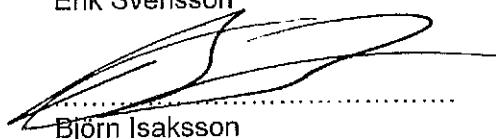
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Nyköping 2018- 09-21

**Bostadsrättsföreningen Bönsta Allé Två**



.....  
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 Bönsta Allé Två*, organisationsnummer 769635-7107, daterad 2018-09-21, får härmed ge 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.

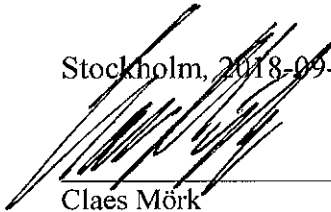
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.


Vi har inte ansett att det var nödvändigt att okulärbesiktiga fastigheten.

Stockholm, 2018-09-24



---

Claes Mörk  
*Jur.kand*



---

Anders Uby  
*Civ.ek.*

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

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

Aktieöverlåtelseavtal, 2018-04-20  
Bankoffert, 2018-08-27  
Beräkning taxeringsvärde, 2018-09-04  
Beslut om bygglov 2018-01-12  
Entreprenadkontrakt, 2018-09-04  
Garanti och utfästelse, 2018-09-21  
Köpebrev och Transportavtal, 2018-04-20  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Situationsplan och ritningar  
Utdrag ur Fastighetsregistret, 2018-08-13

## BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	718 760	711 572	704 385	697 197	690 010	682 822	675 634	668 447	661 259	654 072	646 884	610 946
<b>Drifkostnader</b>												
Drifkostnader	72 910	74 368	75 856	77 373	78 920	80 499	82 109	83 751	85 426	87 134	88 877	98 127
<b>Övriga kostnader</b>												
Kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105 139
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll (rep.fondering)	47 750	48 705	49 679	50 673	51 686	52 720	53 774	54 850	55 947	57 066	58 207	64 265
Amortering	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380	359 380
<b>Årsavgift</b>	1 198 800	1 194 026	1 189 299	1 184 623	1 179 996	1 175 420	1 170 897	1 166 427	1 162 012	1 157 651	1 153 348	1 237 858
<b>Avskrivningar</b>	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125	530 125
<b>Underskott *</b>	- 122 995	- 122 040	- 121 066	- 120 072	- 119 059	- 118 025	- 116 971	- 115 895	- 114 798	- 113 679	- 112 538	- 106 480

\* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

**Prognosförutsättningar**

Ränteantagande	2,00%											
Inflationsantagande	2,0%											
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondavsättning												
Taxeringsvärde	21 800 000	22 236 000	22 680 720	23 134 334	23 597 021	24 068 962	24 550 341	25 041 348	25 542 175	26 053 018	26 574 078	29 339 930
Föreningslån	35 938 000	35 578 620	35 219 240	34 859 860	34 500 480	34 141 100	33 781 720	33 422 340	33 062 960	32 703 580	32 344 200	30 547 300

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

**KÄNSLIGHETSANALYS**

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	1 198 800	1 194 026	1 189 299	1 184 623	1 179 996	1 175 420	1 170 897	1 166 427	1 162 012	1 157 651	1 153 348	1 237 858
årsavgift enligt ovanstående prognos												

**Årsavgifter om:**

Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå + 1%	1 198 800	1 549 812	1 541 492	1 533 221	1 525 001	1 516 831	1 508 714	1 500 651	1 492 641	1 484 687	1 476 790	1 543 331
2. Dagens räntenivå - 1%	1 198 800	838 239	837 107	836 024	834 991	834 009	833 080	832 204	831 382	830 616	829 906	932 385
Dagens räntenivå + 2%	1 198 800	1 905 598	1 893 684	1 881 820	1 870 005	1 858 242	1 846 532	1 834 874	1 823 271	1 811 723	1 800 232	1 848 804

**Dagens räntenivå och**

1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 198 800	1 195 232	1 191 773	1 188 426	1 185 193	1 182 080	1 179 089	1 176 223	1 173 488	1 170 886	1 168 421	1 280 019
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 198 800	1 192 819	1 186 850	1 180 893	1 174 949	1 169 017	1 163 097	1 157 191	1 151 297	1 145 416	1 139 548	1 316 412
Dagens inflationsnivå + 2%	1 198 800	1 196 439	1 194 271	1 192 303	1 190 545	1 189 003	1 187 688	1 186 607	1 185 771	1 185 188	1 184 870	1 328 318