

**Registrerad av Bolagsverket 2017-01-11**

2017011104090

Organisationsnummer 769629-7170

Ekonomisk plan för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KLEVENS UDDE 3,  
SOTENÄS KOMMUN**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|  |          |
|--|----------|
| A. Allmänna förutsättningar                                      | sid. 2   |
| B. Kortfattad beskrivning av fastigheten                         | sid. 3   |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet                 | sid. 6   |
| D. Finansieringsplan   | sid. 6   |
| E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1 | sid. 7-9 |
| F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt            | sid. 10  |
| G. Ekonomisk prognos   | sid. 11  |
| H. Känslighetsanalys   | sid. 12  |
| I. Särskilda förhållanden.                                       | sid. 13  |

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klevens Udde 3, Sotenäs kommun, org. nr 769629-7170, har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-03. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen har uppfört två lägenhetslängor inom fastigheten Kleven 2:15. Byggnationen innefattar 30 bostadsrättslägenheter. Föreningen påbörjade byggnation för första lägenhetslängan hösten 2015 och den andra huslängan kvartal 1, 2016 i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

För första huslängan beräknas upplåtelse ske i kvartal 1 2017 inför inflyttningen våren 2017. Upplåtelse för den andra huslängan beräknas ske i kvartal 1-2 2017 inför den planerade inflyttningen för andra kvartalet 2017.

För att anpassa bostadsrätternas pris och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 900 000 kr per lägenhet där köparna så önskat. Uttagandet av upplåtelseavgifter skall minska årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgift, detta då upplåtelseavgifterna minskar föreningens belåning och därmed föreningens kapitalkostnader. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna i föreningen endast kommer de till godo som betalar upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som fastställs av styrelsen. Styrelsens beräkning av andelstal 2 är beroende av beslutade upplåtelseavgifter för lägenheterna.

I avsnitt D, på sidan 6 i denna ekonomiska plan, beskrivs förutsättningar för och konsekvenser av individuellt anpassade upplåtelseavgifter mer ingående.

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 fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Peab AB.

Fastigheten avses fullvärdesförsäkras.

Peab Sverige AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

**B. Kortfattad beskrivning av fastigheten**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning:            | Kleven 2:15  |
| Adress                           | Klevenvägen 40-48, Sotenäs   |
| Tomtyta                          | ca 1611 m <sup>2</sup>   |
| Bruksarea i bostadsrätterna, BOA | 1542 m <sup>2</sup>  |
| Antal parkeringsplatser          | Föreningen har del i samfällighetsförening och därmed förtur till 21 garageplatser och 15 parkeringsplatser utvändigt för sina medlemmar. Dessa hyrs ut direkt från samfällighetsföreningen. |

Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnation av 30 bostadslägenheter inrymda i två lägenhetslängor på tre våningar. Föreningen har del i samfällighetsförening med rätt att hyra parkeringsplatser i garage och markparkeringar. Samtliga lägenheter har antingen terrass, balkong eller uteplats.

Huset grundläggs med platta på mark. Bjälklag i betong, på bärande stålpelare och lägenhetsavskiljande väggar av betong. Fasad utföres i trä. Taken är ryggåstak med trästomme. Taktäckning stålplåt med ytskikt av aluzink.

Uppvärmning sker bergvärmepumpar och golvvärme. Ventilation sker med från- och tilluftaggregat med återvinning, ett per lägenhet.

Separat mätning av kall och varmvatten i varje lägenhet.

Gemensamma utrymmen

Elcentral placeras inom byggnaderna. Cykelförråd/ barnvagnsrum/rullstolar inom byggnaderna. Förråd utföres i gemensamt utrymme i husets bottenvåning samt i anslutning till hiss, eller i lägenhet. En bergvärmecentral för båda byggnaderna. Föreningen upplåter till samfällighetsförening soputrymme, som placeras i byggnaderna. Utrymmet kommer vara gemensamt för området.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten kommer att ingå i blivande gemensamhetsanläggning avseende, gemensam mark, garage, soputrymme, markparkeringsplatset, lekplats, belysningsstolpar, eventuellt uppvärmd pool m.m. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Föreningen upplåter utrymme för soputrymme till gemensamhetsanläggning. P-platser och garageplatser kommer att upplåtas direkt från samfällighetsföreningen till boende.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Antal våningar:           | 3 våningar inkl. markplan.  |
| Grundläggning:            | Betongplatta på mark och kantförstyvade balkar.   |
| Stomme:                   | Betongbjälklag på bärande stälpelare.   |
| Lägenhetskiljande väggar: | Lägenhetsavskiljande väggar i betong.   |
| Innerväggar:              | Innerväggar av gips och stålreglar.   |
| Stomkomplettering:        | Utfackningsväggar med stomme av trä, invändigt klädd med gips, isolering av mineralull.<br>Ytskikt av stående träpanel slätspont.<br>Trappor av prefabricerad betong. |
| Yttertak:                 | Plåttak kulör röd. Skärmtak över entréer plan 3. Ryggåstak med trästomme. Hängrännor, stuprör av plåt lika tak.   |
| Balkonger:                | Stomme av betong. Balkongräcken utförs av glas på stomme av aluminium. Golv beläggs med trätrall. Eluttag och belysning.  |
| Uteplatser:               | Uteplatser beläggs med trätrall. Eluttag och belysning.   |
| Fönster:                  | Fönster och fönsterdörrar av alu/trä.   |
| Fönsterbänkar:            | Natursten   |
| TV/telefon/bredband:      | Föreningen har tecknat abonnemang med Telia om Triple Play, vilket innebär att det i månadsavgiften ingår abonnemang för digital-TV, bredbandstelefonti och bredband. |
| Uppvärmningssystem:       | Bergvärmepump och vattenburen golvvärme. Varmvatten värms via bergvärmepumpanläggningen. Varm och kallvatten mäts för respektive lägenhet.                            |
| Ventilation:              | Mekanisk ventilation med från- och tilluftaggregat (FTX) med återvinning, ett aggregat per lägenhet.  |

Kortfattad rumsbeskrivning

| <u>Rum</u>        | <u>Golv</u>   | <u>Väggar</u>                                       | <u>Tak</u>                   | <u>Inredning/utrustning</u>  |
|-------------------|---|---|------------------------------|--|
| Hall              | Ekparkett,<br>klinker vid<br>entré                      | Målad vit<br>Sockel ek                              | Betong/<br>gips<br>Målad vit | Kapphylla och<br>garderober enligt ritning.  |
| Kök               | Ekparkett   | Målad vit<br>Sockel ek<br>Stänkskydd vit<br>100*300 | Betong/<br>gips<br>Målad vit | Bänkskiva i laminat,<br>Glaskeramikhäll och<br>inbyggadsugn, kyl/frys<br>alt. kylskåp och frysskåp<br>enligt lägenhetsblad,<br>diskmaskin,<br>mikrovågsugn.<br>Belysningsarmatur med<br>eluttag under väggskåp.  |
| WC/dusch/tvätt    | Klinker ljus<br>kulör<br>200*200,<br>100*100 i<br>dusch | Kakel<br>vitt 200*200                               | Målat                        | Golvstående wc-stol,<br>tvättställ med kommod i<br>vitt utförande, spegel<br>med belysning samt el-<br>uttag i kommod.<br>Handdukstork el.<br>Duschvägg med<br>duschdörr alt<br>duschdörrar.<br>Toalettpappershållare<br>och krokar.<br>Belysningsarmatur i tak.<br>Kombimaskin tvätt och<br>tork. |
| Vardagsrum        | Ekparkett   | Målad vit<br>Sockel ek                              | Betong/<br>gips<br>Målad vit | Fönsterbänk i natursten.   |
| Sovrum            | Ekparkett   | Målad vit<br>Sockel ek                              | Betong/<br>gips<br>Målad vit | Garderober enligt<br>ritning.  |
| Frd (i vissa lgh) | Ekparkett   | Målad vit<br>Sockel ek                              |                              |  |

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på offererad köpeskilling samt nybyggnadskostnader (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.) 95 900 000

Startkassa 55 000  
 Summa kronor 95 955 000

\*Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 25 200 000 :- för bostadsdelen.

### D. Finansieringsplan

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att ta ut upplåtelseavgifter på 300 000 kr respektive 900 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalutbetalningarna i föreningen endast kommer de till godo som betalt upplåtelseavgift, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal som enligt föreningens stadgar fastställs av styrelsen.

Andelstal 2 beror av erlagd upplåtelseavgift för bostadsrätten och fördelar kapitalutbetalningar för lån avseende andelstal 2. Lånebeloppet avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna, minskat med summan av de upplåtelseavgifter som tas ut i samband med att bostadsrätterna upplåts. Styrelsen har i ett tidigare skede beslutat att upplåtelseavgifterna skall uppgå till maximalt 900 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammansättningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalutbetalningar för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftskostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalutbetalningar och årsavgifter bygger på de av styrelsen beslutade upplåtelseavgifterna.

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Annan fördelning och bindningstid kan bli aktuell vid låneens slutplacering.

#### Finansieringsplan

| Lån                            | Belopp<br>tkr | Säkerhet | Bindningstid | Ränta<br>% | Ränta, år 1<br>tkr | Amortering, år 1***<br>tkr |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|------------|--------------------|----------------------------|
| Nytt lån avseende andelstal 1  | 2 448         | Pantbrev | 3 år         | 1,66       | 41                 | 12                         |
| Nytt lån avseende andelstal 1  | 1 047         | Pantbrev | 4 år         | 1,79       | 19                 | 5                          |
| Nytt lån avseende andelstal 2* | 19 200        | Pantbrev | 5år          | 2,01       | 386                | 96                         |
| Summa lån                      | 22 695        |          |              |            | 446                | 113                        |
| Insatser                       | 65 460        |          |              |            |                    |                            |
| Upplåtelseavgifter**           | 7 800         |          |              |            |                    |                            |
| <b>Summa finansiering</b>      | <b>95 955</b> |          |              |            |                    |                            |

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

\* Angivet lån avseende andelstal 2 motsvarar summan av de av styrelsen tidigare beslutade maximala upplåtelseavgifterna minskat med de i denna ekonomiska plan fastställda upplåtelseavgifterna.

\*\* Upplåtelseavgifter uttas efter beslut av styrelsen.

\*\*\* Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år. Med en bedömd amortering om 0,5% år 1.

**E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1**

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

*Kapitalkostnad och avskrivning*

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Räntekostnader   | 446 000 |         |
| Avskrivningar ** | 497 000 | 943 000 |

*Driftkostnader inkl moms i förekommande fall*

|   |  |  |
|---|--|--|
| Fastighetsskötsel, städning, media avläsning (IMD) mm                                       |  |  |
| Driftkostnad hissar   |  |  |
| Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift) *                            |  |  |
| Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*                 |  |  |
| Uppvärmning av byggnader  |  |  |
| Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift) *                                   |  |  |
| Elförbrukning (exkl. hushållsel)*   |  |  |
| Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enligt fastighetsavtal)* |  |  |

Avgifter till gemensambetsanläggningar och servitut

Avgift till GA

451 000

*Underhåll*

|                   |        |        |
|-------------------|--------|--------|
| Löpande underhåll | 32 000 | 32 000 |
|-------------------|--------|--------|

*Avsättningar*

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Avsättning enligt föreningens stadgar |        |        |
| Föreningens fastighetsunderhåll       |        |        |
| 30 kr/BOA för föreningens hus         | 47 000 | 47 000 |

*Administration*

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader) | 30 000 |        |
| Förvaltningen (arvode till ekonomisk förvaltare, etc.)                         | 45 000 |        |
| Försäkringar   | 10 000 | 85 000 |

## Beräknad inkomstskatt

|   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage *** | 0 |                         |
| Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***               | 0 | 0                       |
| <b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER*</b>                     |   | <b>Kronor 1 558 000</b> |

\* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Tappvatten samt uppvärmning tappvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inte underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

\*\* Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 95 900 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 36 295 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2018 - 2032. Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter 1 051 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Årsavgifternas fördelning mellan andelstal 1 och andelstal 2 framgår av uppställning under rubrik F.

Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning tappvarmvatten 131 000  
 Debitering hushållsel \* 64 000

*Övriga intäkter*

Intäktsräntor, netto 0

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 1 246 000

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT \*\* Kronor -312 000

KASSAFLÖDE \*\*\* Kronor 119 000

\* Varje bostadsrättsinnehavare erlägger kostnad för hushållsel direkt till leverantör.

\*\* Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

\*\*\* Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ha utrymme för en avsättning till yttre underhåll om 47 000 kr  
 dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt extra amortering om 72 000 kr

**Nyckeltal**

Insats och upplåtelseavgift 47 510 kr per m<sup>2</sup> BOA

Belåning 14 718 kr per m<sup>2</sup> BOA

Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar, och administration. Exkl. hushållsel, varmvatten samt kallvattenförbrukning. 272 kr per m<sup>2</sup> BOA

Anskaffningskostnad 62 192 kr per m<sup>2</sup> BOA



## Fördelning av föreningens årliga kostnader och intäkter med avseende på andelstal 1 och 2 samt bokföringsmässigt resultat.

| Kostnader och kassaflöde, andelstal 1   | Bokföringsmässigt resultat |           | Årsavgift |               |
|---|----------------------------|-----------|-----------|---------------|
| <i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>   |                            |           |           |               |
| Räntekostnader för lån avseende andelstal 1                                     | 60 000                     |           | 60 000    |               |
| Amortering av lån avseende andelstal 1  |                            |           | 17 000    |               |
| Avskrivning   | 497 000                    | 557 000   |           | 77 000        |
| <i>Övriga löpande kostnader</i>   |                            |           |           |               |
| Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten samt el)       | 451 000                    |           | 451 000   |               |
| Underhåll   | 32 000                     |           | 32 000    |               |
| Avsättningar till yttre underhåll   | 47 000                     |           | 47 000    |               |
| Administration  | 85 000                     |           | 85 000    |               |
| Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift                                    | 0                          | 615 000   | 0         | 615 000       |
| <b>Kostnader och kassaflöde år 1, andelstal 2</b>                               |                            |           |           |               |
| <i>Kapitalkostnad</i>   |                            |           |           |               |
| Räntekostnader för lån avseende andelstal 2 *                                   | 386 000                    |           | 386 000   |               |
| Amortering av lån avseende andelstal 2 *  |                            | 386 000   | 96 000    | 482 000       |
| <b>Summa kostnader respektive årsavgiftsunderlag</b>                            |                            | 1 558 000 |           | 1 174 000     |
| <b>Intäkter respektive inbetalningar</b>  |                            |           |           |               |
| <i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>   |                            | 569 000   |           | 569 000       |
| <i>Årsavgift avseende andelstal 2 *</i>   |                            | 482 000   |           | 482 000       |
| <i>Övriga intäkter p-platser m.m.</i>   |                            |           |           |               |
| Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten                            | 131 000                    |           | 131 000   |               |
| Debitering hushållsel   | 64 000                     |           | 64 000    |               |
| Intäktsräntor, netto  | 0                          | 195 000   | 0         | 195 000       |
| <b>Summa intäkter respektive inbetalningar</b>                                  |                            | 1 246 000 |           | 1 246 000     |
| <b>Bokföringsmässigt resultat</b>   |                            | -312 000  |           |               |
| <b>Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering, ränta, drift</b> |                            |           |           | <b>72 000</b> |

- \* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2, och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt av storleken på föreningens lån bundet till andelstal 2 samt räntenivån för detta lån. Angivna kapitalkostnader och årsavgifter i den ekonomiska planen bygger på av styrelsen fastställd storlek på lån avseende andelstal 2 samt antaganden om räntenivån vid upphandling av föreningens långsiktiga finansiering.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

| Lägenhets-<br>nummer | Antal<br>plan | Vånings-<br>plan | Area<br>m <sup>2</sup> BOA | Lägenhets-<br>beskrivning | Andelsm <sup>1</sup><br>% | Andelsm <sup>2</sup><br>% | Inans<br>(andelsm <sup>1</sup> )<br>kr | Upplåtnings-<br>avgift**<br>kr | Årsavgift<br>andelsm <sup>1</sup><br>kr/år | Årsavgift<br>andelsm <sup>2</sup><br>kr/år | Total årsavgift<br>exkl. vatten och el<br>kr/år | Månadsavgift<br>andelsm <sup>1</sup><br>kr/mån | Månadsavgift<br>andelsm <sup>2</sup><br>kr/mån | Total månadsavgift<br>exkl. vatten och el<br>kr/mån | Prelinjär avgift<br>för vatten***<br>kr/mån | Prelinjär avgift<br>för hushålls-<br>pösa<br>kr/mån |
|----------------------|---------------|------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|--------------------------------|--|--|---|--|--|---|---|---|
| 44A                  | 1             | 1                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 4,6875                    | 2 190 000                              | 0                              | 19 733                                     | 22 594                                     | 42 327  | 1 644  | 1 883  | 3 527   | 380   | 190   |
| 44B                  | 1             | 1                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 4,6875                    | 2 280 000                              | 0                              | 21 281                                     | 22 594                                     | 43 875  | 1 773  | 1 883  | 3 656   | 410   | 200   |
| 46A                  | 1             | 1                | 49                         | 2 RKTU                    | 3,1766                    | 4,6875                    | 1 750 000                              | 0                              | 18 075                                     | 22 594                                     | 40 669  | 1 506  | 1 883  | 3 389   | 350   | 170   |
| 46B                  | 1             | 1                | 40                         | 1,5 RKTU                  | 2,6229                    | 0,0000                    | 1 260 000                              | 900 000                        | 14 924                                     | 0  | 14 924  | 1 244  | 0  | 1 244   | 290   | 140   |
| 48A                  | 1             | 1                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 040 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 48B                  | 1             | 1                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 3,1250                    | 2 330 000                              | 300 000                        | 21 281                                     | 15 063                                     | 36 344  | 1 773  | 1 255  | 3 029   | 410   | 200   |
| 44C                  | 1             | 2                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 4,6875                    | 2 550 000                              | 0                              | 21 281                                     | 22 594                                     | 43 875  | 1 773  | 1 883  | 3 656   | 410   | 200   |
| 44D                  | 1             | 2                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 360 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 46C                  | 1             | 2                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 0,0000                    | 2 450 000                              | 900 000                        | 19 733                                     | 0  | 19 733  | 1 644  | 0  | 1 644   | 380   | 190   |
| 46D                  | 1             | 2                | 40                         | 1,5 RKTU                  | 2,6229                    | 4,6875                    | 1 390 000                              | 0                              | 14 924                                     | 22 594                                     | 37 518  | 1 244  | 1 883  | 3 127   | 290   | 140   |
| 48C                  | 1             | 2                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 450 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 48D                  | 1             | 2                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 4,6875                    | 2 550 000                              | 0                              | 21 281                                     | 22 594                                     | 43 875  | 1 773  | 1 883  | 3 656   | 410   | 200   |
| 44E                  | 1             | 3                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 510 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 44F                  | 1             | 3                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 490 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 46E                  | 1             | 3                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 4,6875                    | 2 400 000                              | 0                              | 19 733                                     | 22 594                                     | 42 327  | 1 644  | 1 883  | 3 527   | 380   | 190   |
| 46F                  | 1             | 3                | 40                         | 1,5 RKTU                  | 2,6229                    | 0,0000                    | 1 490 000                              | 900 000                        | 14 924                                     | 0  | 14 924  | 1 244  | 0  | 1 244   | 290   | 140   |
| 48E                  | 1             | 3                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 4,6875                    | 2 400 000                              | 0                              | 19 733                                     | 22 594                                     | 42 327  | 1 644  | 1 883  | 3 527   | 380   | 190   |
| 48F                  | 1             | 3                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 450 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 40A                  | 1             | 1                | 49                         | 2 RKTU                    | 3,1766                    | 3,1250                    | 1 900 000                              | 300 000                        | 18 075                                     | 15 063                                     | 33 138  | 1 506  | 1 255  | 2 762   | 350   | 170   |
| 40B                  | 1             | 1                | 40                         | 1,5 RKTU                  | 2,6229                    | 4,6875                    | 1 540 000                              | 0                              | 14 924                                     | 22 594                                     | 37 518  | 1 244  | 1 883  | 3 127   | 290   | 140   |
| 40C                  | 1             | 2                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 300 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 40D                  | 1             | 2                | 40                         | 1,5 RKTU                  | 2,6229                    | 4,6875                    | 1 640 000                              | 0                              | 14 924                                     | 22 594                                     | 37 518  | 1 244  | 1 883  | 3 127   | 290   | 140   |
| 40E                  | 1             | 3                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 4,6875                    | 2 650 000                              | 0                              | 21 281                                     | 22 594                                     | 43 875  | 1 773  | 1 883  | 3 656   | 410   | 200   |
| 40F                  | 1             | 3                | 40                         | 1,5 RKTU                  | 2,6229                    | 4,6875                    | 1 740 000                              | 0                              | 14 924                                     | 22 594                                     | 37 518  | 1 244  | 1 883  | 3 127   | 290   | 140   |
| 42A                  | 1             | 1                | 49                         | 2 RKTU                    | 3,1766                    | 4,6875                    | 1 950 000                              | 0                              | 18 075                                     | 22 594                                     | 40 669  | 1 506  | 1 883  | 3 389   | 350   | 170   |
| 42B                  | 1             | 1                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 100 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
| 42C                  | 1             | 2                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 4,6875                    | 2 550 000                              | 0                              | 19 733                                     | 22 594                                     | 42 327  | 1 644  | 1 883  | 3 527   | 380   | 190   |
| 42D                  | 1             | 2                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 0,0000                    | 2 550 000                              | 900 000                        | 21 281                                     | 0  | 21 281  | 1 773  | 0  | 1 773   | 410   | 200   |
| 42E                  | 1             | 3                | 55                         | 3 RKTU                    | 3,7401                    | 0,0000                    | 2 650 000                              | 900 000                        | 21 281                                     | 0  | 21 281  | 1 773  | 0  | 1 773   | 410   | 200   |
| 42F                  | 1             | 3                | 55                         | 2 RKTU                    | 3,4680                    | 3,1250                    | 2 550 000                              | 300 000                        | 19 733                                     | 15 063                                     | 34 796  | 1 644  | 1 255  | 2 900   | 380   | 190   |
|                      |               |                  |                            |                           | Diff                      |                           | 0,0001                                 |                                |  | 2  | -7  |  |  | -63   |   |   |
| 30 lgh               |               |                  |                            |                           | 1 542 m <sup>2</sup>      | 100,0000                  | 65 460 000                             | 7 800 000                      | 569 000                                    | 482 000                                    | 1 051 000                                       | 47 409   | 40 167   | 87 584  | 10 917                                      | 5 333   |

Förtäringar till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, U = utrymme, B = balkong, T = terrass. Med rum räknas även avskjuter del av vardagsrum etc. Uttrycks till lägenheter i maskplan upplåts med bostadsrätt.

 Utgångspunkt för styrelsens bedömning av andelsm<sup>2</sup> skall enligt föreningens stadgar vara beroende av den upplåtningsavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

 Årsavgifter avseende andelsm<sup>2</sup> betor därmed av hur stor del av föreningens andel av föreningens årliga utgifter som betalas av i form av upplåtningsavgift.

Styrelsen har beslutat om att utta upplåtningsavgift på 0, 300 000 och 900 000 kr/lägenhet.

Kostnaden för kall- och varmvatten samt hushålls- är upplåtningsavgiften utifrån utgången om förbrukning och taxer. Vredig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

**G. Ekonomisk prognos**

| Löpande priser  | År                     | 1  | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 11    |
|---|------------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Kostnader respektive utbetalningar</b>                   |                        |  |       |       |       |       |       |       |
| Samtliga kostnader avser kkr. om inte annat anges           |                        |  |       |       |       |       |       |       |
| <i>Kapitalkostnader och amortering</i>                      |                        |  |       |       |       |       |       |       |
| räntor  | kkr.                   | 446  | 443   | 441   | 438   | 436   | 433   | 418   |
| amortering  | kkr.                   | 113  | 119   | 125   | 131   | 137   | 145   | 183   |
| <i>Avskrivning****</i>                                      | kkr.                   | 497  | 497   | 497   | 497   | 497   | 497   | 497   |
| <i>Driftskostnader*</i>                                     | kkr.                   | 451  | 460   | 469   | 479   | 488   | 498   | 550   |
| <i>Avsättning för underhåll*</i>                            | kkr.                   | 47   | 48    | 49    | 50    | 51    | 52    | 57    |
| <i>Underhållskostnader</i>                                  |                        |  |       |       |       |       |       |       |
| Löpande underhåll*  | kkr.                   | 32   | 33    | 33    | 34    | 35    | 35    | 39    |
| <i>Övriga kostnader</i>                                     |                        |  |       |       |       |       |       |       |
| Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt**               | kkr.                   | 0  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Övrigt*   | kkr.                   | 85   | 87    | 88    | 90    | 92    | 94    | 104   |
| Summa utbetalningar och avsättning                          | kkr.                   | 1 174  | 1 189 | 1 206 | 1 222 | 1 239 | 1 257 | 1 351 |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                                      | kkr.                   | 1 558  | 1 567 | 1 578 | 1 587 | 1 598 | 1 609 | 1 664 |
| <b>Intäkter</b>   |                        |  |       |       |       |       |       |       |
| Ber. årsavgifter enligt avsnitt E***                        | kkr.                   | 1 051  | 1 072 | 1 093 | 1 115 | 1 138 | 1 160 | 1 281 |
| Ber. årsavgifter i kr per m <sup>2</sup> enl. avsnitt E***  | kr/m <sup>2</sup> , år | 682  | 695   | 709   | 723   | 738   | 753   | 831   |
| <i>Övriga intäkter*</i>                                     | kkr.                   | 195  | 199   | 203   | 207   | 211   | 215   | 238   |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                                       | kkr.                   | 1 246  | 1 271 | 1 296 | 1 322 | 1 349 | 1 376 | 1 519 |
| <b>Bokföringsmässigt resultat</b>                           | kkr.                   | -312   | -296  | -281  | -265  | -250  | -233  | -146  |
| <b>Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll</b> | kkr.                   | 119  | 130   | 139   | 150   | 161   | 171   | 225   |
| Akkumulerat kassaflöde inkl. startkassa                     | kkr.                   | 174  | 304   | 443   | 593   | 754   | 925   | 1 943 |
| Varav avsättning fastighetsunderhåll                        | kkr.                   | 47   | 95    | 144   | 194   | 245   | 296   | 572   |
| Akkumulerad amortering av fastighetslån                     | kkr.                   | 113  | 232   | 357   | 488   | 625   | 770   | 1 604 |
| Ränteantagande  |                        | 1,97% motsvarande snitträntan enligt kostnads kalkyl |       |       |       |       |       |       |
| Inflationsantagande   |                        | 2,00%  | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

\* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäder under de första femton kalenderåren efter färdigställande, vilket bedöms motsvara år 2018-2033.

\*\*\* Avgiftsnivån för kommande år bör öka med inflationen.

Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m<sup>2</sup> lägenhetsarea. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

\*\*\*\* Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Avskrivningsunderlaget är lika med anbudssumman om 95 900 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 36 295 000kr. Föreningen avser att följa redovisningsreglerna enligt K2.

**H. Känslighetsanalys**

| Löpande priser                              | År                | 1   | 2   | 3    | 4    | 5    | 6    | 11   |
|---|-------------------|-----|-----|------|------|------|------|------|
| (Genomsnittsbelopp i kr/m <sup>2</sup> lgh) |                   |     |     |      |      |      |      |      |
| Antagen inflationsnivå och                  |                   |     |     |      |      |      |      |      |
| 1. Antagen räntenivå                        | kr/m <sup>2</sup> | 682 | 695 | 709  | 723  | 738  | 753  | 831  |
| 2. Antagen räntenivå +1 %                   | kr/m <sup>2</sup> | 828 | 845 | 862  | 879  | 896  | 914  | 1010 |
| 3. Antagen räntenivå + 2%                   | kr/m <sup>2</sup> | 976 | 996 | 1015 | 1036 | 1056 | 1078 | 1190 |
| 4. Antagen räntenivå - 1%                   | kr/m <sup>2</sup> | 534 | 544 | 555  | 566  | 578  | 589  | 651  |
| Antagen räntenivå och                       |                   |     |     |      |      |      |      |      |
| 5. Antagen inflationsnivå +1%               | kr/m <sup>2</sup> | 682 | 702 | 723  | 745  | 767  | 790  | 916  |
| 6. Antagen inflationsnivå + 2%              | kr/m <sup>2</sup> | 682 | 709 | 737  | 767  | 797  | 829  | 1009 |
| 7. Antagen inflationsnivå - 1%              | kr/m <sup>2</sup> | 682 | 688 | 695  | 702  | 709  | 716  | 753  |

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> lgh i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.

**Ränte- och inflationsantagande**

Antagen räntenivå

1,97% motsvarande snitträntan enligt kostnadskalkyl

Antagen inflationsnivå

2,00%

## I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.
2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Andelstal 1 fördelar kapitalkostnader samt amortering för samtliga lån med undantag för de lån som ska fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

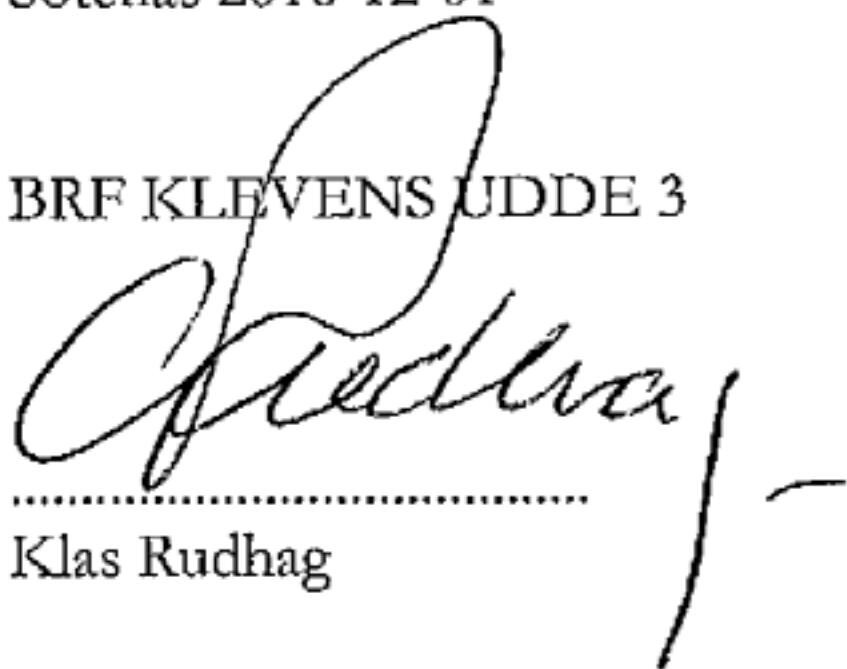
Andelstal 2 fördelar kapitalkostnader samt amortering för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter. Lånebeloppet avseende andelstal 2 skall fastställas senast i samband med att styrelsen upprättar ekonomisk plan och skall framgå i den samma.

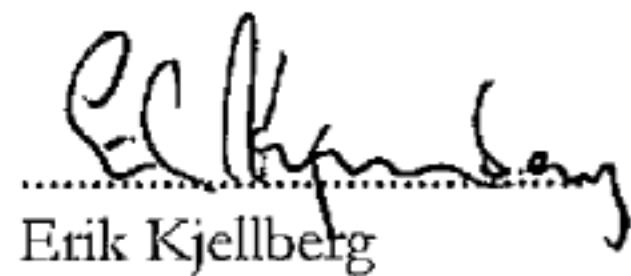
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.


3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade samt kostnaden för hushållsel samt eventuella avgifter för Kabel-TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
7. En tolfedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
8. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.

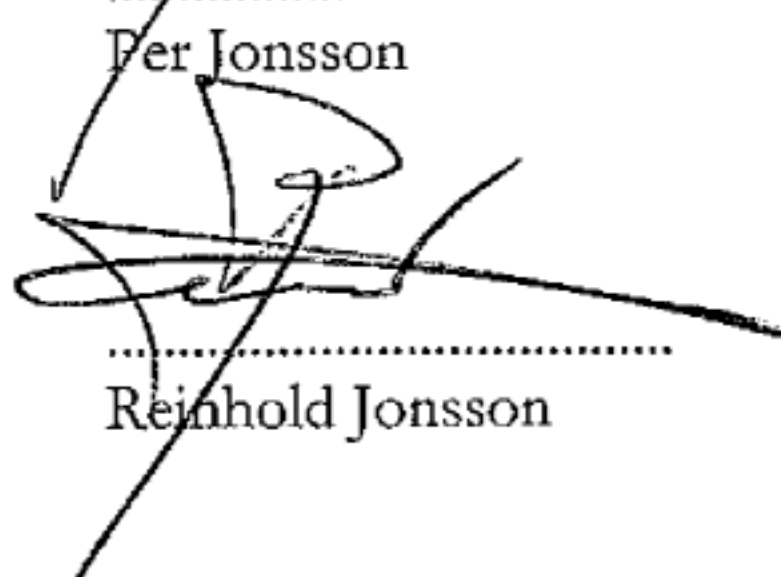
Sotenäs 2016-12-01

BRF KLEVENS UDDE 3

  
.....  
Klas Rudhag

  
.....  
Erik Kjellberg

  
.....  
Per Jonsson

  
.....  
Reinhold Jonsson

2017011104103

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Klevens Udde 3 med org.nr 769629-7170, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet samt att föreningens lån amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2016-12-01

Stadgar för Brf Klevens Udde 3 registrerade 2016-09-17

Registreringsbevis för Brf Klevens Udde 3

Totalentreprenadkontrakt mellan Peab Bostad AB och Brf Klevens Udde 3 dat. 2015-09-01

Tilläggsavtal till Totalentreprenadkontrakt mellan Peab Bostad AB och Brf Klevens Udde 3 dat. 2016-01-10

Köpekontrakt mellan Smögen Exploatering AB och Brf Klevens Udde 3 avseende fastigheten Kleven 2:15 dat. 2015-09-01

Köpekontrakt mellan Hatteskär AB och Brf Klevens Udde 3 avseende fastigheten Kleven 2:30 dat. 2016-01-10

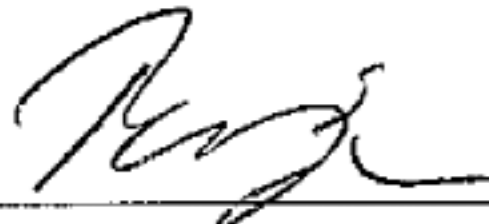
Tillägg till köpekontrakt mellan Hatteskär AB och Brf Klevens Udde 3 avseende fastigheten Kleven 2:30 dat. 2016-03-09

Offert för finansieringen med ränteuppdatering för Brf Klevens Udde 3 dat. 2016-09-28

Beräkning av taxeringsvärde

Fastighetsutdrag

Stockholm 2016-12-07



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand  
Civilingenjör

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