

# **Ekonomisk plan för**

# **Bostadsrättsföreningen**

## **Klinta Allé Fyra**

**Org. nr. 769624-1509**

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ FYRA

2019122301691

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>		<b>Sid</b>
<b>1.</b>	<b>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	3
1.4	Gemensamma anordningar	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6	Försäkringar	3
1.7	Taxeringsvärde	4
<b>2.</b>	<b>TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
<b>7.</b>	<b>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.</b>	<b>ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSÄVGIFTER M.M.</b>	<b>6</b>
8.1	NYCKELTAL	7
<b>9.</b>	<b>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>INTYG</b>	<b>9</b>

Bilaga 1 Prognos

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ FYRA

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klinta Allé Fyra, org.nr 769624-1509, som registrerats hos Bolagsverket den 10 januari 2012, 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. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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:	Grepen 1
Kommun:	Trosa
Adress:	Bråtagatan 59-105, 58-90
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	10.244 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 Räfsan GA:1	Grönområde	41 andelar av 108
Samfälligheter	Ändamål	Delägarandel
Trosa Räfsan S:1	Naturområde	38%

Servitut: Saknas

### 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	26 st bostadslägenheter
Byggnad:	21 st fristående tvåvåningshus och 5 st Studios
Byggnadsår:	2018/2019
Grund:	Armerad betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpapp
Fönster:	3-glas isolerglas
Värme:	Frånluftsvärmepump i de fristående husen. Elpatron för de mindre Studios
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät

## 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

26 st bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

Fristående hus (W03), 21 st à 135 m <sup>2</sup>	2.835 m <sup>2</sup>
Studios (W02), 5 st à 20 m <sup>2</sup>	<u>100 m<sup>2</sup></u>
Bostadsyta	2.935 m <sup>2</sup>

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

Köksinredning W03:	Köksskåp, induktionshäll, kolfilterfläkt, helintegrerad kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Köksinredning W02:	Köksskåp, induktionshäll, kolfilterfläkt, ugn, kyl under skåp med frysack, diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Duschrum/WC/Tvättstuga W03:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum, övervåning W03:	Kommod med tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Duschrum W02:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, kombinerad tvättmaskin/torktumlare, varmvattenberedare. 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.

## 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.

## 1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseansvarsförsäkring.

## 1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 40.267.000 kronor varav byggnad 29.971.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2019. 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 från kvartal 1 år 2020. Lägenheterna beräknas att upplåtas med bostadsrätt från och med att den ekonomiska planen blir registrerad.

## 3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Trosa Grepen 1. 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.

Köpeskilling fastighet * och aktier	23.334.032 kr
Entreprenadkostnad **	71.095.386 kr
Lagfartskostnad	57.582 kr
Pantbrevskostnad	698.000 kr
	<hr/>
Summa uppförandekostnad	95.185.000 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
	<hr/>
Summa att finansiera	95.235.000 kr

\* skattemässiga värdet är 3.783.813 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad

## 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 95.235.00 kr, i en garantiutfästelse från Panghus Trosa Holding AB, (559052-0853). Panghus Trosa 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 medför en höjning av årsavgiften.

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ FYRA

2019122301695

### 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	34.890.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	60.345.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	95.235.000 kr

#### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 348.900 kr per år.

### 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, 348.900 kr, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	697.800 kr
Amortering	348.900 kr
Driftkostnader **	140.000 kr
Administration	50.000 kr
Försäkring	35.000 kr
Beräknad Ga-kostnad	25.000 kr
Fastighetsskötsel	30.000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	116.000 kr
	<hr/>
<b>Summa kostnader</b>	<b>1.302.700 kr</b>

\* 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

\*\*\*\* 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	1.302.700 kr
	<hr/>
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.302.700 kr</b>

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ FYRA

2019122301696

## 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Hus	Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
WO3	1	135	4,5042%	2 575 000	58 676	4 890
WO3	2	135	4,5042%	2 700 000	58 676	4 890
WO3	3	135	4,5042%	2 550 000	58 676	4 890
WO3	4	135	4,5042%	2 675 000	58 676	4 890
WO3	5	135	4,5042%	2 525 000	58 676	4 890
WO3	6	135	4,5042%	2 675 000	58 676	4 890
WO3	7	135	4,5042%	2 525 000	58 676	4 890
WO3	8	135	4,5042%	2 675 000	58 676	4 890
WO3	9	135	4,5042%	2 495 000	58 676	4 890
WO3	10	135	4,5042%	2 650 000	58 676	4 890
WO3	11	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	12	135	4,5042%	2 600 000	58 676	4 890
WO3	13	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	14	135	4,5042%	2 575 000	58 676	4 890
WO3	15	135	4,5042%	2 575 000	58 676	4 890
WO3	16	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	17	135	4,5042%	2 600 000	58 676	4 890
WO3	18	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	19	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	20	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	21	135	4,5042%	2 600 000	58 676	4 890
WO2	22	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	23	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	24	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	25	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	26	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
		<b>2 935</b>	<b>100,00%</b>	<b>60 345 000</b>	<b>1 302 700</b>	<b>108 558</b>

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vattenförbrukning, sophämtning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftvärmepump och egen vattenmätare. Kostnaden för uppvärmning, renhållning och vatten kan uppgå till 1.160-1.360 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg, vilket kan uppgå till ca 150 resp 250 kr/mån.

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	32.431 kr/kvm
Insats	20.560 kr/kvm
Föreningslån	11.888 kr/kvm
Årsavgift	444 kr/kvm
Driftkostnad	48 kr/kvm
Reparationsfondering	40 kr/kvm
Amortering	119 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm
Avskrivning	242 kr/kvm

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ FYRA

## 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Hus	Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
WO3	1	135	4,5042%	2 575 000	58 676	4 890
WO3	2	135	4,5042%	2 700 000	58 676	4 890
WO3	3	135	4,5042%	2 550 000	58 676	4 890
WO3	4	135	4,5042%	2 675 000	58 676	4 890
WO3	5	135	4,5042%	2 525 000	58 676	4 890
WO3	6	135	4,5042%	2 675 000	58 676	4 890
WO3	7	135	4,5042%	2 525 000	58 676	4 890
WO3	8	135	4,5042%	2 675 000	58 676	4 890
WO3	9	135	4,5042%	2 495 000	58 676	4 890
WO3	10	135	4,5042%	2 650 000	58 676	4 890
WO3	11	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	12	135	4,5042%	2 600 000	58 676	4 890
WO3	13	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	14	135	4,5042%	2 575 000	58 676	4 890
WO3	15	135	4,5042%	2 575 000	58 676	4 890
WO3	16	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	17	135	4,5042%	2 600 000	58 676	4 890
WO3	18	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	19	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	20	135	4,5042%	2 475 000	58 676	4 890
WO3	21	135	4,5042%	2 600 000	58 676	4 890
WO2	22	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	23	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	24	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	25	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
WO2	26	20	1,0823%	1 300 000	14 099	1 175
		<b>2 935</b>	<b>100,00%</b>	<b>60 345 000</b>	<b>1 302 700</b>	<b>108 558</b>

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vattenförbrukning, sophämtning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning, renhållning och vatten kan uppgå till 1.160-1.360 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	32.431 kr/kvm
Insats	20.560 kr/kvm
Föreningslån	11.888 kr/kvm
Årsavgift	444 kr/kvm
Driftkostnad	48 kr/kvm
Reparationsfondering	40 kr/kvm
Amortering	119 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm
Avskrivning	242 kr/kvm





## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLINTA ALLÉ FYRA

---


### 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 anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

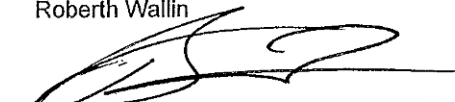
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Trosa 2019-12-03

**Bostadsrättsföreningen Klinta Allé Fyra**



.....  
Roberth Wallin



.....  
Björn Isaksson



.....  
Christer Heró

**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 Fyra*, organisationsnummer 769624-1509, daterad 2019-12-03 och lämnar följande intyg

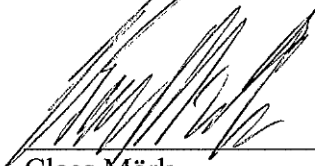
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

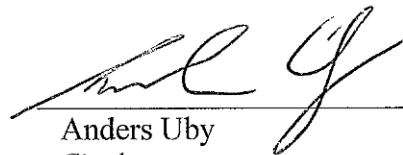
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2019-12-12



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:***

Registreringsbevis och stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning av taxeringsvärde  
Ritningar, situationsplan  
Bygglov, delegationsbeslut, Trosa, 2018-01-09  
Aktieöverlåtelseavtal, 2016-11-29  
Köpebrev och intyg 2016-11-29  
Totalentreprenadkontrakt Panghus AB, 2019-11-27  
Bankoffert, Danske bank, 2019-12-06  
Garanti och utfästelse, Panghus Trosa Holding AB, 2019-12-03