

Organisationsnummer 769624-1442

Ekonomisk plan för  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KLEVENS UDDE,  
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.

**Registrerat av Bolagsverket 2015-03-27**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klevens Udde, Sotenäs kommun, org. nr. 769624-1442, registrerades hos Bolagsverket 2012-01-09. 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 eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har från Hatteskär AB, förvärvat fastigheten Sotenäs Kleven 2:36 och uppfört 8 bostadslägenheter. Fastigheten kommer att ha del i gemensamhetsanläggning avseende markparkeringsplatser, garage och gemensamma gårdsytor.

Under andra kvartalet 2014 påbörjades bostadsrättsföreningens produktion av samtliga 8 lägenheter inom fastigheten Kleven 2:36, Sotenäs kommun, i enlighet med totalentreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2015 inför den planerade inflyttningen andra kvartalet 2015.

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat att ta ut upplåtelseavgifter på 400 000 kr respektive 800 000 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.

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

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.

Entreprenadsäkerhetsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB i särskilt försäkringsbrev. Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. 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.

2015032502740

## B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kleven 2:36
Adress	Klevenvägen 50 A-D, 52 A-D
Tomtyta	ca 752 m <sup>2</sup>
Bruksarea i bostadsrätterna, BOA	ca 532 m <sup>2</sup>
Antal parkeringsplatser	Föreningen har del i kommande samfällighetsförening och därmed förtur till 6 garageplatser för sina medlemmar. 4 parkeringsplatser utvändigt. Dessa hyrs ut direkt från samfällighetsföreningen.

### Byggnadens utformning

Projektet avser nybyggnation av 8 bostadslägenheter inrymda i en lägenhetslänga på två våningar. Föreningen har del i samfällighetsförening med rätt att hyra parkeringsplatser i garage och markparkeringar. Samtliga lägenheter har antingen terrass, balkong eller uteplats i markplan.

Huset grundläggs med platta på mark. Bjälklag i betong, på bärande stälpelare 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 hushållsel, kall- och varmvatten i varje lägenhet.

### Gemensamma utrymmen

El och värmecentral placeras inom byggnaden. Cykel- barnvagns- och rullstolförråd finns i byggnaden. Förråd utföres i byggnaden. Sopotrymme med möjlighet till sortering placeras i gemensamt utrymme för området i nära anslutning till byggnaden eller i byggnaden.

### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten kommer att ingå i blivande gemensamhetsanläggning avseende gemensam mark, garage, soputrymme, markparkeringsplatser, lekplats, belysningsstolpar, eventuellt uppvärmd pool m.m. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Fram till dess att anläggningarna inom gemensamhetsanläggningen är uppförda kommer föreningen att erbjudas provisoriska lösningar för parkering och eventuellt soputrymme. Genom att utföra och bekosta parkeringar, körvägar, i anslutning till nu planerad byggnation kommer föreningen att ha bekostat sin andel av investeringen i gemensamhetsanläggningen.

2015032502741

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar.
Grundläggning:	Betongplatta på mark och kantförstyvade balkar.
Stomme:	Betongbjälklag på bärande stålpelare.
Lägenhetsskiljande väggar:	Lägenhetsavskiljande väggar i betong.
Innerväggar:	Innerväggar av gips och stålreglar.
Stomkomplettering:	Utfackningsväggar med stomme av trä, invändigt klädd med gips, isolering av mineralull. Ytskikt av stående träpanel slätspont. Trappor av prefabricerad betong.
Yttertak:	Plåttak kulör röd. Skärmtak över entréer plan 2. Ryggåstak med trästomme. Hångrännor, 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. Värme mäts för respektive lägenhet. Varmvatten värms via bergvärmepumpenläggningen. Varm och kallvatten mäts för respektive lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk ventilation med från- och tilluftaggregat (FTX) med återvinning, ett aggregat per lägenhet.

2015032502742

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/uttustning
Hall	Ekparkett, klinker vid entré	Målad vit Sockel ek	Betong/ gips Målad vit	Kapphylla och garderober enligt ritning.
Kök	Ekparkett	Målad vit Sockel ek Stänkskydd vit 100*300	Betong/ gips Målad vit	Bänkskiva i laminat, spis med glaskeramikhäll, kyl/frys alt. kylskåp och frysskåp enligt lägenhetsblad, diskmaskin, mikrovågsugn. Belysningsarmatur med eluttag under väggskåp.
WC/dusch/tvätt	Klinker ljus kulör 200*200, 100*100 i dusch	Kakel vitt 200*200	Målat	Golvstående wc-stol, tvättställ med kommod i vitt utförande, spegelskåp ovan kommod med belysning och eluttag. Handdukstork el. Duschvägg med duschdörr alt duschdörrar. Toalettpappershållare och krokar. Belysningsarmatur i tak. Kombimaskin tvätt och tork.
WC (i vissa lgh)	Klinker ljus kulör 200*200	Kakel vitt 200*200	Målat	Golvstående wc-stol, tvättställ med kommod i vitt utförande, spegelskåp ovan kommod med belysning och eluttag. Toalettpappershållare och krokar. Belysningsarmatur i tak.
Vardagsrum	Ekparkett	Målad vit Sockel ek	Betong/ gips Målad vit	Fönsterbänk i natursten.
Sovrum	Ekparkett	Målad vit Sockel ek	Betong/ gips Målad vit	Garderober enligt ritning.
Frd (i vissa lgh)	Ekparkett	Målad vit 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 offererade nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)

33 692 000

Startkassa

29 000

Summa kronor33 721 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till

8 463 000 :- för bostadsdelen.

**D. Finansieringsplan**

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan har styrelsen beslutat om att utta upplåtelseavgifter på 400 000 kr respektive 800 000 kr för utvalda lägenheter. För att möjliggöra att de minskade kapitalkostnaderna 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 kapitalkostnader 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 800 000 kr per lägenhet, verkligt utfall framgår av lägenhetssammanställningen. Andelstal 1 fördelar enligt stadgarna kapitalkostnader för samtliga lån med undantag för de lån som skall fördelas enligt andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler, garage och parkering.

Finansieringsplan och beräkning av föreningens kapitalkostnader 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 lånens slutplacering.

**Finansieringsplan**

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Bindningstid	Ränta %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1*** tkr
Nytt lån avseende andelstal 1	21	Pantbrev	4 år	2,34	0,5	0
Nytt lån avseende andelstal 2*	2 400	Pantbrev	4 år	2,34	56	12
Summa lån	2 421				57	12
Insatser	27 300					
Upplåtelseavgifter**	4 000					
<u>Summa finansiering</u>	<u>33 721</u>					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F på sidan 8 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.

\*\* Upplåtelseavgifterna uttas efter beslut av styrelsen.

\*\*\* Amortering beräknas ske enligt serieplan på 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 aver kronor om inte annat anges.

*Kapitalkostnad och avskrivning*

Räntekostnader	56 651	
Avskrivningar**	184 617	241 268

*Driftkostnader inkl moms i förekommande fall*

Fastighetsskötsel	8 000	
Uppvärmning	32 000	
Vattenförbrukning	25 000	
Elförbrukning (exkl. hushållsel)	9 000	
Kostnad hushållsel	22 000	
Avgift för digital-tv, bredband och bredbandstelefonti (grundutbud enl. fastighetsavtal)*	20 000	

Avgift till blivande gemensamhetsanläggning, inkl. avdrag för hyror

Samfällighetsavgift (Nettokostnad efter hyresintäkter)	25 000	141 000
--	--------	---------

*Underhåll*

Löpande underhåll	12 000	12 000
-------------------	--------	--------

*Avsättningar*

Avsättning enligt föreningens stadgar

Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus på 7 200 000 kr	22 000	22 000
(Ekonomiska planen bygger på en avsättning lika med minimikravet enligt stadgarna).		

*Administration*

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	20 000	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc.)	12 000	
Försäkringar	8 000	40 000

Beräknad inkomstskatt

Fastighetsskatt flerbostadshus Lokaler och garage***	0	
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER\*

Kronor 456 268

\* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättsinnehavare, direkt till leverantör, avgifter för TV, bredband och telefoni utöver grundutbudet samt eventuell rörlig avgift för telefoni. Bostadsrättsinnehavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

\*\* Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

\*\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2016-2030. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt fram till och med färdigställandet.

2015032502745

Årsavgifter \* 241 940

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 på sidan 7.

Debitering hushållsel 22 000  
Debitering tappvatten, uppvärmning tappvatten samt förbrukning 40 000

Övriga intäkter

Intäktsräntor, netto 1 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER Kronor 304 940

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT\*\*\* Kronor -151 328

KASSÖFLÖDE\*\*\*\* Kronor 43 184

\* Med årlig löpande kostnad avser i denna ekonomiska plan drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning.

\*\*\* 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 ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 22 000 kr och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 21 184 kr.

**Nyckeltal**

Insats och upplåtelseavgift enl. grundalternativ 58 835 kr per m<sup>2</sup> lgh  
Beläning enl. grundalternativ, år 1 4 551 kr per m<sup>2</sup> lgh  
Driftskostnad inkl. underhåll, avsättningar och administration exkl. hushållsel och tappvatten 288 kr per m<sup>2</sup> lgh, år  
Produktionskostnad 63 331 kr per m<sup>2</sup> lgh

2015032502746



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

2015032502747

Kostnader och kassaflöde år 1, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
<i>Kapitalkostnad och avskrivning</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 1	491		491	
Amortering av lån avseende andelstal 1			105	
Avskrivning	184 617	185 108		596
<i>Övriga löjande kostnader</i>				
Driftkostnad	141 000		141 000	
Underhåll	12 000		12 000	
Avsättningar	22 000		22 000	
Administration	40 000		40 000	
Fastighetskatt	0	215 000	0	215 000
<b>Kostnader och kassaflöde år 1, andelstal 2</b>				
<i>Kapitalkostnad</i>				
Räntekostnader för lån avseende andelstal 2*	56 160		56 160	
Amortering av lån avseende andelstal 2*		56 160	12 000	68 160
<b>Summa kostnader respektive årsavgiftsunderlag</b>		<b>456 268</b>		<b>283 756</b>
<b>Intäkter respektive inbetalningar</b>				
<i>Årsavgift avseende andelstal 1</i>		173 780		173 780
<i>Årsavgift avseende andelstal 2*</i>		68 160		68 160
<i>Avgår intäkter garageplatser mm</i>				
Debitering hushållsel	22 000		22 000	
Debitering tappvatten, uppvärmning tappvatten samt förbrukning	40 000		40 000	
Intäktsräntor, netto	1 000	63 000	1 000	63 000
<b>Summa intäkter respektive inbetalningar</b>		<b>304 940</b>		<b>304 940</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>		<b>-151 328</b>		
<b>Vald årsavgift ger utrymme som kan användas för amortering</b>				<b>21 184</b>

\* Kapitalkostnaderna avseende andelstal 2 och därmed erforderliga årsavgifter avseende andelstal 2, beror direkt på storleken på föreningens lån avseende 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.

## Brf Klevens Udde, Sotenäs kommun

## F. Redovisning av lägenheter uppblåna med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning vid befrågning enligt grundalternativet

Lägenhets- nummer	Antal st	Vånings- plan	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Andelstal 1	Andelstal 2*	Insats	Uppblåse- avgift**	kr	kr/år	Årsavgift andelstal 1 exkl. vatten och el	kr/år	Årsavgift andelstal 2	kr/år	Total årsavgift exkl. vatten och el	kr/år	Total månadsavgift exkl. vatten och el	kr/mån	Preliminär avgift för vatten***	kr/mån	Preliminär avgift för hushållsej****	kr/mån	Summa månadskostnad inkl. hushållsel och vatten	kr/mån
1001	1	1	48	2 RKUF	7,8549	16,6667	2 500 000	400 000	400 000	13 650	11 360	11 360	13 650	11 360	25 010	2 084	2 084	420	420	170	170	2 674	2 674	
1002	1	1	48	2 RKUF	7,8549	16,6667	2 400 000	400 000	400 000	13 650	11 360	11 360	13 650	11 360	25 010	2 084	2 084	420	420	170	170	2 674	2 674	
1003	1	1	82	4 RKUF	16,1655	16,6667	3 700 000	400 000	400 000	28 092	11 360	11 360	28 092	11 360	39 452	3 288	3 288	420	420	280	280	3 988	3 988	
1004	1	1	82	4 RKUF	16,1655	16,6667	3 950 000	400 000	400 000	28 092	11 360	11 360	28 092	11 360	39 452	3 288	3 288	420	420	280	280	3 988	3 988	
1101	1	2	54	3 RKB	9,8140	16,6667	3 000 000	400 000	400 000	17 055	11 360	11 360	17 055	11 360	28 415	2 368	2 368	420	420	190	190	2 978	2 978	
1102	1	2	54	3 RKT	9,8140	16,6667	3 000 000	400 000	400 000	17 055	11 360	11 360	17 055	11 360	28 415	2 368	2 368	420	420	190	190	2 978	2 978	
1103	1	2	82	4 RKB	16,1655	0,0000	4 200 000	800 000	800 000	28 092	0	0	28 092	0	28 092	2 341	2 341	420	420	280	280	3 041	3 041	
1104	1	2	82	4 RKB	16,1655	0,0000	4 550 000	800 000	800 000	28 092	0	0	28 092	0	28 092	2 341	2 341	420	420	280	280	3 041	3 041	
	8	lgh	532	m <sup>2</sup>	Diff.	0,0002	27 300 000	4 000 000	4 000 000	173 780	68 160	68 160	173 780	68 160	241 940	20 162	20 162	3 377	3 377	17	17	1 833	25 362	

Fördelningar till lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, B = balkong, U = uteplats, T = terrass, F = föränd i lägenhet. Med num räknas även avskällbar del av vardagsrum etc.

\* Uteplatspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall enligt föreningsstadgar vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

\*\* Årsavgifter avseende andelstal 2 beror därmed av hur stor del av lägenhetens andel av föreningens lån avseende andelstal 2 som betalas av i form av upplåtelseavgift.

\*\* Styrelsen har beslutat om att utta upplåtelseavgift på 400 000 och 800 000 kr/lägenhet.

\*\*\* Kostnad för vatten består av en fast del för kallvattenförbrukning enligt gällande taxa från Sotenäs kommun (2013) och en uppskattad rörlig kostnad för mängden uppvärmt tappvarmvatten för respektive lägenhet. Fast kostnad för kallvattenförbrukningen samt rörlig kostnad utifrån uppmätt förbrukning av tappvarmvatten debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen

\*\*\*\* Kostnaden för hushållsel är uppskattad utifrån antaganden om förbrukning och taxa. Verdlig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnaden ingår ej i redovisad månadsavgift till föreningen.

## G. Ekonomisk prognos

Löpande priser (avser prisläget år 2015)	År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Kostnader respektive utbetalningar</b>								
Samtliga kostnader och intäkter avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnad</i>								
Räntor	kkr	57	56	56	55	55	55	53
Amorteringar	kkr	12	13	13	14	15	15	20
Avskrivningar <sup>****</sup>	kkr	185	185	185	185	185	185	185
<i>Driftkostnader*</i>	kkr	141	144	147	150	153	156	172
<i>Avsättning för underhåll*</i>	kkr	22	22	23	23	24	24	27
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*	kkr	12	12	12	13	13	13	15
<i>Övriga kostnader</i>								
Övrigt*	kkr	40	41	42	42	43	44	49
Summa utbetalningar och avsättning	kkr	284	288	293	297	303	307	335
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	kkr	456	460	464	468	472	477	500
<b>Intäkter</b>								
Ber. årsavgifter enligt kostnads kalkyl	kkr	242	247	252	257	262	267	295
Ber. årsavgifter i kr per m <sup>2</sup> enl. ekonomisk plan ***	kr/m <sup>2</sup> , år	455	464	473	483	492	502	554
<i>Övriga intäkter*</i>	kkr	63	64	66	67	68	70	77
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	kkr	305	311	317	324	330	337	372
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	kkr	-151	-149	-147	-144	-142	-140	-128
<b>Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll</b>	kkr	43	45	47	50	51	54	63
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr	72	117	165	215	266	319	618
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr	22	44	67	91	114	139	555
Ackumulerande amortering av fastighetslån	kkr	12	25	38	52	67	82	172
Ränteantagande		2,34% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan						
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

\*\* Kommunal fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara 2016-2030. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar.

\*\*\*\* Årsavgifterna redovisas här som genomsnitt per m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år. Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 8 i denna kostnads kalkyl. Avgiftsnivån för kommande år bör öka i takt med inflationen.

\*\*\*\*\* Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år. Föreningen kommer fortlöpande att följa utvecklingen av tillämpningen av de nya avskrivningsreglerna. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.



## H. Känslighetsanalys

Löpande priser (avser prisläget år 2015)	År	1	2	3	4	5	6	11
<b>Erforderlig årsavgift</b>								
(Genomsnittsbelopp i kr/m <sup>2</sup> lgh och år)								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	kr/m <sup>2</sup> , år	455	464	473	483	492	502	554
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m <sup>2</sup> , år	500	510	520	531	542	552	610
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m <sup>2</sup> , år	546	557	568	579	591	603	665
4. Antagen räntenivå - 1 %	kr/m <sup>2</sup> , år	409	417	426	434	443	452	499
Antagen räntenivå och								
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m <sup>2</sup> , år	455	468	482	497	512	527	611
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m <sup>2</sup> , år	455	473	492	512	532	553	673
7. Antagen inflationsnivå - 1 %	kr/m <sup>2</sup> , år	455	459	464	469	473	478	502

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

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas på sidan 8.

**Ränte- och inflationsantagande**

Antagen räntenivå

2,34% motsvarande snitträntan enligt ekonomisk plan

Antagen inflationsnivå

2,00%

20150322502750

## 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.

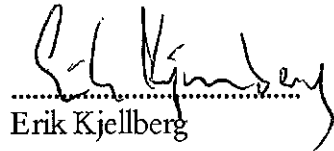
Utgångspunkter för styrelsens beräkning av andelstal 2 skall vara beroende av den upplåtelseavgift bostadsrättsinnehavaren erlägger vid upplåtelsen av lägenheten.

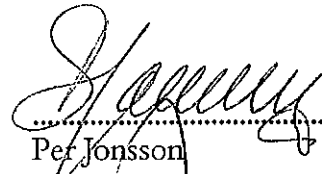
3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Några andra kostnader än de ovan redovisade 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 tolfteedel 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.
9. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

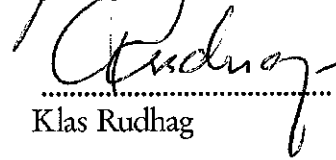
Sotenäs 2015-02-20

BRF KLEVENS UDDE

  
Gösta Franséhn

  
Erik Kjellberg

  
Per Jonsson

  
Klas Rudhag

2015032502752

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Klevens Udde med org.nr 769624-1442, 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, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 8 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 daterad 2015.02.20

Stadgar för Brf Klevens Udde registrerade 2014-12-05

Registreringsbevis för Brf Klevens Udde

Köpekontrakt mellan Hatteskär Ab och Brf Klevens Udde gällande fastigheten Kleven 2:36 dat 2014.04.01

Totalentreprenadkontrakt mellan PEAB Sverige AB och Brf Klevens Udde dat. 2014.04.01

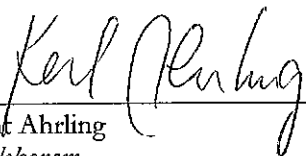
Offert för finansieringen av Brf Klevens Udde med ränteuppdatering 2015.01.12

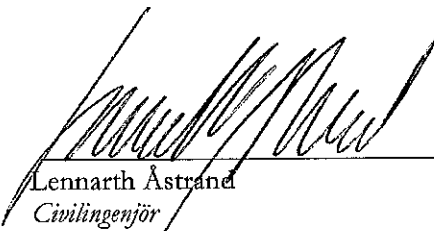
Försäkringsbrev Allrisk Entreprenad

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Stockholm 2015.02.26

  
 \_\_\_\_\_  
 Kent Ahrling  
 Civilekonom  
 Ahrling Fastighetsekonomi AB

  
 \_\_\_\_\_  
 Lennarth Åstrand  
 Civilingenjör  
 Gar-Bo AB

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