

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Trosporten 2

ORG. NUMMER 769628-2925

2015030601825

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Kostnad för föreningens fastighet
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsavgift
 - d) Fondavsättning och avskrivning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos för årsavgiften.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Den ekonomiska planen har upprättats med biträde av:
Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2, Trosa kommun, Södermanlands län, har organisationsnummer 769628-2925 och registrerades hos Bolagsverket 2014-06-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark i anslutning till lägenheterna åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastlghetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostadshus

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i Trosaporten 2 AB, som äger fastigheten Trosa Mejseln 4. Efter bolagsköpet kommer föreningen att köpa ut fastigheten ur bolaget till det bokförda värdet genom s k underprisöverlåtelse. Underprisöverlåtelserna medför ingen uttags-beskattnings av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett s k oäkta bostadsföretag under förvärvsåret. De skatte-rättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom 1111-05. Efter utköpet av fastigheten kommer bolaget att likvideras.

På fastigheten uppförs under år 2014 / 2015 ett bostadshus omfattande 13 lägenheter genom entreprenadavtal mellan Trosaporten 2 AB och Nokon Byggnads AB. Byggnationen har slutbesiktigats och godkänd slutbesiktning föreligger. Föreningen övertar garantirättigheterna i entreprenaden.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende kostnaden för föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden. Uppgifterna i planen om föreningens beräknade årliga kapital- och driftskostnader m m grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Avskrivning och avsättning till underhåll

Föreningen skall enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden. Avskrivning avses ske med 1,0 % per år enligt en linjär avskrivningsplan. Byggnadens avskrivningsunderlag är 30 000 000 kr. Den årliga avskrivningen är 300 000 kr.

Avskrivningen kommer inte att balanseras med årsavgiften. Föreningen kommer därför att årligen redovisa ett bokföringsmässigt underskott motsvarande avskrivningsbeloppet.

Den årliga amorteringen på föreningens lån kommer att uppgå till 60 000 kr, som skall balanseras mot årsavgiften.

Avsättning till yttre fond för underhåll av föreningens hus skall enligt föreningens stadgar ske efter beslut av föreningsstämma. Till dess att stämman beslutat om underhållsplan avsätts 14 000 kr för framtida underhåll av fastigheten.

Bostadsrättshavarna svarar för underhåll av lägenheternas inre i enlighet med stadgarna.

Inflyttning

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under det första kvartalet 2015.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt under det första kvartalet 2015.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	
Fastighet	Trosa Mejseln 4.
Adress	Verktygsgatan 2 C.
Kommun	Trosa.
Församling	Trosa.
Dispositions rätt	Äganderätt.
Markareal	Ca 571 kvm .
Avstyckning	2014-02-21 från Trosa Mejseln 3, aktbeteckning 0488-13/44.
Detaljplan	Detaljplan 2010-06-01, aktbeteckning 0488- P10/10.
Byggnad	
Byggnad	En bostadsbyggnad med tre våningsplan samt vindsplan.
Byggnadsår	2014 / 2015.
Bostäder	13 bostadslägenheter, total yta avrundat 987 kvm.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i den ekonomiska planen.
Grundläggning	Pålad betongplatta på mark.
Stomme	Stålregelstomme med fasadskivor av betong.
Bjälklag	Stålregelstomme med undergolv av betong.
Ytterväggar	Fasader av betong med ytskikt av puts.
Mellanväggar	Stålreglar med skivor av betong eller gips.
Tak	Trätakstolar, inbrädning samt ytskikt av plåt.
Trapphus	Ståltrappor med steg av ek.
Hiss	Kone Mono Space.
Lägenhetsdörrar	Ek-fanér.

Fönster	Trä / aluminium 2+1.
Balkonger	Samtliga lägenheter har balkong, takterrass eller uteplats.
Uppvärmning	Fjärrvärme ansluten till Statkraft via undercentral i grannfastigheten Mejseln 3, Verktygsgatan 2 A. Tillgången till undercentralen avses säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.
Ventilation	Lägenhetsaggregat, FTX Swegon R85.
Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen.
El	Fastigheten är ansluten till den allmänna eldistribution på orten.
Sophantering	Sophantering genom sopbehållare i separat byggnad på intilliggande fastighet Mejseln 6. Tillgången till byggnaden avses säkerställas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostäder

Hall	Golv klinker. Väggar målade / tapeter. Tak målat.
Kök	Golv ekparkett. Väggar målade. Tak målat. Modern skåpsinredning. Kyl, frys och spis.
Vardagsrum	Golv ekparkett. Väggar målade / tapeter. Tak målat.
Sovrum	Golv ekparkett. Väggar målade / tapeter. Tak målat.
Badrum / wc	Golv klinker. Väggar kakel. Tak målat. Duschutrymme, wc, tvättställ.

Servitut Det finns inga inskrivna servitut. Fastigheten belastas inte i övrigt av några kända servitut.

Gemensamhetsanläggning: Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Fastigheten avses ingå i gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg samt va-anslutning och parkering / carports, sophantering och värmeanslutning på fastigheten Trosa Mejseln 6. Lantmäteriförrättning pågår.

2015030601829

3. FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten bebyggs år 2014 / 2015. Något fastställbart underhållsbehov utöver sedvanligt löpande underhåll bedöms därför inte föreligga. Enligt stadgarna skall föreningsstämman besluta om fastighetens framtida underhåll. Till dess avsätts 14 000 kr årligen till en yttre fond för framtida fastighetsunderhåll. Vidare ingår årligt avskrivningsbelopp om 20 000 kr i årsavgiften.

4. FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till den egna hemförsäkringen.

2015030601830

6. TAXERINGSVÄRDE

Mark	1 974 000
Byggnad	12 600 000
Summa	14 574 000

Taxeringsvärdet är bedömt. Föreningen kommer att ansöka om särskild fastighetstaxering för fastsällelse av nytt taxeringsvärde i anledning av nybyggnationen på fastigheten.

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Aktier, fastighet, entreprenadkostnad, och ränta på byggnadskreditiv	38 000 000
Lagfart	540 000
Dispositionsfond	25 000
Summa	38 565 000

Anskaffningskostnaden är 39 081 kr / kvm

7. FINANSIERINGSPLAN

Långrivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	4 371 000	2,70	118 017	20 000	1 år
Lån 2	4 410 000	2,70	119 070	20 000	1 år
Lån 3	4 895 000	2,70	132 165	20 000	1 år
Summa	13 676 000		369 252	60 000	

Samtliga lån upptas mot säkerhet i föreningens fastighet. Belåningen är 13 859 kr / kvm

Insatser	24 889 000
Summa lån och insatser	38 565 000

8. BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER

Räntekostnad	369 252	
Amortering	60 000	
Avskrivning, se punkt 1	20 000	
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fjärrvärme	75 000	76 kr/kvm
El för hiss och belysning i trapphus och utomhus	20 000	20 kr/kvm
Vatten och avlopp	30 000	30 kr/kvm
Sophämtning, sotning	20 000	20 kr/kvm
Fastighetsförsäkring	10 000	10 kr/kvm
Löpande underhåll och hissbesiktning	20 000	20 kr/kvm
Fastighetsskötsel	30 000	30 kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 kr/kvm
Arvode, styrelse och revisor	25 000	25 kr/kvm
Nätavgift för bredband med telefoni och Tv	2 500	3 kr/kvm
Avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll	14 000	14 kr/kvm
Summa	720 752	

*Drift och underhåll (värme t o m nätavgift) 257 500 kr
Drift och underhåll 261 kr / kvm*

9. BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	720 752
Summa	720 752

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Gatu- adress	Vånings- plan	Antal rum	Utformn.	Yta kvm	Insatser kr	Andelstal Insatser	Insats kr per kvm	Andelstal Årsavgift	Årsavgift år 2015	Årsavgift /månad
301	Verktygsgatan 2 C	entrepran	4	rok	111,0	2 599 000	10,442	23 414	11,248	81 074	6 756
302	Verktygsgatan 2 C	entrepran	2	rok	48,3	1 299 000	5,219	26 894	4,895	35 278	2 940
303	Verktygsgatan 2 C	entrepran	3	rok	82,9	1 999 000	8,032	24 113	8,401	60 550	5 046
304	Verktygsgatan 2 C	1	4	rok	93,0	2 250 000	9,040	24 194	9,424	67 927	5 661
305	Verktygsgatan 2 C	1	2	rok	49,3	1 299 000	5,219	26 349	4,996	36 008	3 001
306	Verktygsgatan 2 C	1	2	rok	48,3	1 299 000	5,219	26 894	4,895	35 278	2 940
307	Verktygsgatan 2 C	1	3	rok	82,9	1 999 000	8,032	24 113	8,401	60 550	5 046
308	Verktygsgatan 2 C	2	4	rok	93,0	2 250 000	9,040	24 194	9,424	67 927	5 661
309	Verktygsgatan 2 C	2	2	rok	49,3	1 299 000	5,219	26 349	4,996	36 008	3 001
310	Verktygsgatan 2 C	2	2	rok	48,3	1 299 000	5,219	26 894	4,895	35 278	2 940
311	Verktygsgatan 2 C	2	3	rok	82,9	1 999 000	8,032	24 113	8,401	60 550	5 046
312	Verktygsgatan 2 C	4	3	rok	98,8	2 649 000	10,643	26 812	10,012	72 163	6 014
313	Verktygsgatan 2 C	4	3	rok	98,8	2 649 000	10,643	26 812	10,012	72 163	6 014
					986,8	24 889 000	100,000		100,000	720 752	

Noteringar

Insatserna har fördelats efter en marknadsvärdebedömning av respektive bostadsrätt.

Andelstalen för årsavgifterna har fördelats efter lägenheternas ytor.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel och för bredband med telefoni och tv som debiteras varje bostadsrättshavare direkt av leverantören. Kostnaden för hushållsel kan i genomsnitt för normalförbrukning beräknas till 40 kr / kvm. Kostnaden för bredband med telefoni och tv med grundutbud kan beräknas till 26 kr / månad.

11. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 2 % och oförändrade räntor under kalkylperioden.

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntekostnad	369 252	367 632	365 712	363 792	361 872	359 952	358 032	356 112	354 192	352 272	350 352
Amortering	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Avskrivning, se punkt 1	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjärrvärme	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462	86 151	87 874	89 632	91 425
El för hiss och belysning i trapphus och utomhus	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Vatten och avlopp	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Sophämtning, sortning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Fastighetsförsäkring	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190
Löpande underhåll och hissbesiktning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	22 523	22 974	23 433	23 902	24 380
Fastighetskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602
Arvode, styrelse och revisor	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602
Nätavgift för bredband med telefoni och Tv	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	2 815	2 872	2 929	2 988	3 047
Avsättning till yttre fond för fastighetsunderhåll	14 000	14 280	14 566	14 857	15 154	15 457	15 766	16 082	16 403	16 731	17 066
Summa	720 752	724 562	728 181	731 910	735 752	734 506	738 477	742 566	746 775	751 107	755 563
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER	720 752	724 562	728 181	731 910	735 752	734 506	738 477	742 566	746 775	751 107	755 563
Nettokostnader	700 752	704 562	708 181	711 910	715 752	714 506	718 477	722 566	726 775	731 107	735 563
Nettoutbetalningar (nettokostnader ./ avskrivning)											
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER	720 752	724 562	728 181	731 910	735 752	734 506	738 477	742 566	746 775	751 107	755 563
Årsavgifter löpande penningvärde, totalt	730	734	738	742	746	744	748	752	757	761	766
Årsavgifter löpande penningvärde kr / kvm											
LIKVIDITET	59 000	93 280	127 846	162 703	197 857	233 314	269 080	304 846	340 928	377 331	414 397
Disp. fond+avskrivning+avsättning yttre fond											

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).
Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.
Fasta priser år 2015, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 2 %.

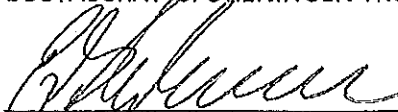
	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 7	Årsavgift År 8	Årsavgift År 9	Årsavgift År 10	Årsavgift År 11
Dagens inflationsnivå 2 % och											
Dagens räntenivå	720 752	724 562	728 181	731 910	735 752	734 506	738 477	742 566	746 775	751 107	755 563
Dagens räntenivå + 1 %	855 292	859 102	862 721	866 450	870 292	869 046	873 017	877 106	881 315	885 647	890 103
Dagens räntenivå + 2 %	991 452	995 262	998 881	1 002 610	1 006 452	1 005 206	1 009 177	1 013 266	1 017 475	1 021 807	1 026 263
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå + 1 %	720 752	727 137	733 459	740 026	746 845	749 940	757 165	764 662	772 437	780 501	788 860
Dagens inflationsnivå + 2 %	720 752	729 712	738 790	748 301	754 018	764 281	775 025	786 269	798 034	810 340	823 208
<i>Årsavgift kr / kvm</i>											
Dagens inflationsnivå 2 % och											
Dagens räntenivå	730	734	738	742	746	744	748	752	757	761	766
Dagens räntenivå + 1 %	867	871	874	878	882	881	885	889	893	897	902
Dagens räntenivå + 2 %	1 005	1 009	1 012	1 016	1 020	1 019	1 023	1 027	1 031	1 035	1 040
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå + 1 %	730	737	743	750	757	760	767	775	783	791	799
Dagens inflationsnivå + 2 %	730	739	749	758	764	775	785	797	809	821	834

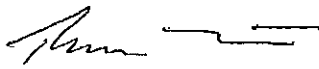
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

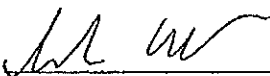
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten tillgänglig för entreprenadbesiktningar och arbeten som skall utföras av entreprenören.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Behov av nödvändig tillbyggnad eller behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte då fastigheten bebyggs år 2014 / 2015.

Trosa 2015-02-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROSAPORTEN 2


Elis Andersson


Thomas Engström


Anders Hästbacka



14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2, org.nummer 769628-2925, 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.

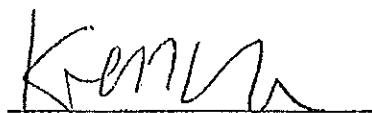
Handlingar enligt bilaga har utgjort underlag för bedömningen av den ekonomiska planen.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

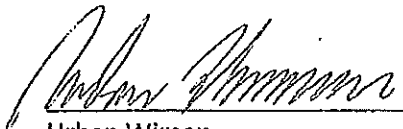
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2015-02-09

Stockholm 2015-02-09



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur kand

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

2015030601835

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2015-02-09 för
Bostadsrättsföreningen Trosaporten 2**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis 2014-06-16
Stadgar registrerade 2014-06-16
Aktieöverlåtelseavtal 2015-01-28
Fastighetsdatautdrag 2015-01-21
Beräkning av taxeringsvärde 2015-02-09
Byggbeskrivning 2014-01-15
Bygglovshandling med ritningar 2013-05-02
Entreprenadkontrakt 2014-01-15
Värderingsintyg, bostadsrätternas marknadsvärden 2015-02-09
Underlag för finansiering 2015-02-09
Slutbesked interimistiskt 2015-02-06

2015030601836

h
h