

**Ekonomisk Plan**  
**Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp**  
**Organisationsnummer 769633-1979**  
**Burlöv**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

4/11

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp som har sitt säte i Burlöv kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört två flerbostadshus i fyra våningar om totalt 28 bostadsrättslägenheter på fastigheten Burlöv Kronetorp 1:8.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Burlöv Kronetorp 1:8 från Kronetorp Staden 1.2 AB den 10 mars 2017 och sedan förvärvat samtliga aktier i Kronetorp Staden 1.2 AB från Kronetorp Staden 1 AB den 10 november 2017. Bolagets enda tillgång var ett entreprenadavtal med Kronetorp Park Projekt AB vilket sedan överlåtits till föreningen den 11 december 2017. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna (ca 55.084.000 kr).

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Inflyttning i juni 2018. Insatsgaranti tecknas genom Brim.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april/maj 2018.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Burlöv Kronetorp 1:8
<b>Adresser</b>	Kronetorps allé 25 & 29
<b>Tomternas areal</b>	1 998 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 2 150 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Byggnadernas utformning</b>	Två flerbostadshus i 4 våningar
<b>Byggår</b>	2018
<b>Antal bostadslägenheter</b>	28 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Friköpt tomt
<b>Servitut</b>	Last Paneler (solenergi) Last Kablar för fiber (TCP/IP) Last Ledningar (värme/kyla) Last Ledningar i mark
<b>GA</b>	Burlöv Kronetorp GA:1 (delad grönyta)
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme (vattenburen golvvärme)
Ventilationssystem	Varje lägenhet får eget aggregat med värmeåtervinning
Multimedia	Fiberanslutning till samtliga bostäder
Parkering	I garage på närliggande fastighet
Avfall	Containrar med 6 olika fraktioner (delas med övriga bostäder i kvarteret)
<b>Byggnadsbeskrivning för projektet</b>	
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Ytterväggar	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Betong/gips
Bjälklag	Betong
Yttertak	Falsad takplåt
Ytterdörr	Målad säkerhetsdörr
Fönster	Trä/Aluminium, 3-glas isolering
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
<b>Generell</b>	
Golv	Lamellparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Lister	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt	Fönsterbänkar i vit MDF

**Hall****Kök**

Se generell beskrivning  
Köksinredning med laminatluckor  
Bänkskiva laminat med infälld diskho  
Spishäll  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys  
Diskmaskin

**Bad/tvätt/wc**

Mikrovågsugn och fläkt  
Klinker på golv  
Kakel på väggar  
Golvstående WC-stol  
Vägghängt tvättställ  
Duschväggar i klarglas  
Underskåp med bänkskiva  
Elektrisk handdukstork

**Förvaring**

Kombinerad tvättmaskin och torktumlare  
Klädkammare med hyllinredning och klädstång, övrigt se  
generell beskrivning  
Förråd på vinden i Hus A (fastighet i samma kvarter)

## C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Köp av AB	25 684 512
Totalentreprenad	48 170 750
Köp fastighet	287 270
Övriga projektkostnader	6 625 968
Likvidreserv, dispfond	330 000
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>81 098 500</b>

## D. Taxeringsvärde

Beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostäder	Totalt
Byggnadsvärde	25 000 000	25 000 000
Markvärde	5 400 000	5 400 000
<b>Totalt</b>	<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	32 228 500
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntebindningar	
Räntesats*	2,00%
Amortering	0,50%
Belopp amortering per år	161 143
Räntekostnad år 1	644 570
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort)</b>	<b>805 713</b>

\*Preliminär ränta

Finansiering	
Insatser	48 870 000
Föreningens lån	32 228 500
<b>Summa finansiering</b>	<b>81 098 500</b>

Nykkelstal	
Anskaffningskostnad per kvm (BOA)	37 720
Lån per kvm (BOA)	14 990
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	22 730
Årsavgift per kvm (BOA)	682
Driftskostnader per kvm (BOA)	257
Förbrukningsavgifter (BOA)	97
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	125
Kassaflöde per kvm (BOA)	51

44

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 150

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	553 512
Räntor	644 570
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>1 198 082</b>

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	42 000	20
Vatten och avlopp (exkl. varmvatten)	71 000	33
Fjärrvärme/kyla (varmvatten debiteras efter förbrukning)	120 000	56
Avfall	20 000	9
Fastighetsförsäkring (exkl. Brf-tillägg)	17 000	8
Mätavgift Minol	6 000	3
Serviceavgift fiber	26 000	12
Fastighetskötsel/hissavtal/delad grönyta (GA)/trappstäd(2ggr/mån)	110 000	51
Ekonomisk Förvaltning	55 000	26
Arvode (revision+styrelse)	22 000	10
Löpande underhåll/GA/diverse	64 000	30
<b>Summa drift:</b>	<b>553 000</b>	<b>257</b>

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.*

Underhållsfondering		
Underhållsfond	108 000	50

*I enlighet med föreningens stadgar §54*

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift	0	
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>0</b>	

*Fastigheten bedöms få värdeår 2018 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>661 000</b>
---	----------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	1 467 313	682
<b>Summa intäkter:</b>	<b>1 467 313</b>	

44

## H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	1 467 313
Insats	48 870 000

Lgh nr	Vån plan	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg varmvatten kr/mån*	Prel.tillägg El kr/mån*	Tillägg Sunfleet kr/mån	Andelstal	Uteplats/Balkong/Loggia/Terrass**
<b>Hus B - Parkhuset nr 29</b>											
4-1001	Vån 1	2	66	1 495 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	M
4-1002		3	79	1 745 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	M
4-1003		2	60	1 395 000	40 948	3 412	163	420	85	0,02791	M
4-1004		2	50	1 245 000	34 124	2 844	163	420	85	0,02326	M
4-1101	Vån 2	2	66	1 595 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
4-1102		3	79	1 775 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
4-1103		3	79	1 775 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
4-1104		2	66	1 595 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
4-1201	Vån 3	2	66	1 675 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
4-1202		3	79	1 845 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
4-1203		3	79	1 845 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
4-1204		2	66	1 675 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
4-1301	Vån 4	4	120	2 995 000	81 897	6 825	270	420	85	0,05581	T (2st)
4-1302		4	120	2 995 000	81 897	6 825	270	420	85	0,05581	T (2st)
<b>Hus C - Grändehuset nr 25</b>											
5-1001	Vån 1	2	50	1 145 000	34 124	2 844	163	420	85	0,02326	M
5-1002		2	60	1 395 000	40 948	3 412	163	420	85	0,02791	M
5-1003		3	79	1 575 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	M
5-1004		2	66	1 295 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	M
5-1101	Vån 2	2	66	1 445 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
5-1102		3	79	1 595 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
5-1103		3	79	1 595 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
5-1104		2	66	1 445 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
5-1201	Vån 3	2	66	1 495 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
5-1202		3	79	1 675 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
5-1203		3	79	1 675 000	53 915	4 493	217	420	85	0,03674	L
5-1204		2	66	1 495 000	45 043	3 754	163	420	85	0,03070	B
5-1301	Vån 4	4	120	2 695 000	81 897	6 825	270	420	85	0,05581	T (2st)
5-1302		4	120	2 695 000	81 897	6 825	270	420	85	0,05581	T (2st)
<b>28 lgh</b>			<b>2 150</b>	<b>48 870 000</b>	<b>1 467 313</b>	<b>122 276</b>	<b>5 532</b>	<b>11 760</b>	<b>2 380</b>	<b>1,00000</b>	

### \*Förklaring avgifter och tillägg

1. Föreningen har ett el-abonnemang och till varje bostadsrätt finns en undermätare, kostnad för förbrukad el betalas till föreningen
2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning, undermätare finns
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband via Telia
4. Föreningen har tecknat bilpoolsavtal med Sunfleet. Fast månadsavgift om 85 kr/lgh samt tillkommande kostnad vid nyttjande av bil.

\*\*M=Mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtal, B=Balkong, L=Loggia, T=Terrass

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	2 150	Seriesamortering 55 år
Kvm BR	2 150	

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Procentuell årlig höjning av årsavgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	32 228 500	32 067 358	31 899 561	31 724 834	31 542 893	31 353 438	31 156 159	30 950 734	30 736 826	30 514 084	30 282 144	30 040 625	29 789 134	29 527 256	29 254 565	28 970 612

### KOSTNADER

Ränta	644 570	641 347	637 991	634 497	630 858	627 069	623 123	619 015	614 737	610 282	605 643	600 813	595 783	590 545	585 091	579 412
Avskrivningar	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512
Driftkostnader	553 000	564 060	575 341	586 848	598 585	610 557	622 768	635 223	647 928	660 886	674 104	687 586	701 338	715 364	729 672	744 265
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 384
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 751 082</b>	<b>1 758 919</b>	<b>1 766 845</b>	<b>1 774 857</b>	<b>1 782 955</b>	<b>1 791 138</b>	<b>1 799 403</b>	<b>1 807 750</b>	<b>1 816 176</b>	<b>1 824 680</b>	<b>1 833 259</b>	<b>1 841 911</b>	<b>1 850 633</b>	<b>1 859 422</b>	<b>1 868 275</b>	<b>1 927 574</b>

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	682	696	710	724	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919
Årsavgifter	1 467 313	1 496 659	1 526 592	1 557 124	1 588 266	1 620 032	1 652 432	1 685 481	1 719 190	1 753 574	1 788 646	1 824 419	1 860 907	1 898 125	1 936 088	1 974 809
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 467 313</b>	<b>1 496 659</b>	<b>1 526 592</b>	<b>1 557 124</b>	<b>1 588 266</b>	<b>1 620 032</b>	<b>1 652 432</b>	<b>1 685 481</b>	<b>1 719 190</b>	<b>1 753 574</b>	<b>1 788 646</b>	<b>1 824 419</b>	<b>1 860 907</b>	<b>1 898 125</b>	<b>1 936 088</b>	<b>1 974 809</b>

### Årets resultat

	-283 770	-262 261	-240 253	-217 733	-194 689	-171 106	-146 971	-122 269	-96 986	-71 106	-44 613	-17 492	10 274	38 703	67 812	47 236
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------

### KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	-283 770	-262 261	-240 253	-217 733	-194 689	-171 106	-146 971	-122 269	-96 986	-71 106	-44 613	-17 492	10 274	38 703	67 812	47 236
Återföring avskrivningar	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512
Amorteringar lån	-161 143	-167 797	-174 726	-181 942	-189 455	-197 279	-205 425	-213 908	-222 742	-231 940	-241 518	-251 492	-261 877	-272 692	-283 952	-295 678
Amortering i % per år	0,50%	0,52%	0,55%	0,57%	0,60%	0,63%	0,66%	0,69%	0,72%	0,76%	0,80%	0,84%	0,88%	0,92%	0,97%	1,02%

### Betalnetto före avsättning till underhållsfond

	108 600	123 455	138 533	153 837	169 368	185 128	201 116	217 335	233 784	250 466	267 381	284 528	301 909	319 524	337 372	305 070
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

### Avsättning till yttre underhåll

	-108 000	-110 160	-112 363	-114 610	-116 903	-119 241	-121 626	-124 058	-126 539	-129 070	-131 651	-134 284	-136 970	-139 710	-142 504	-145 354
--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

### Betalnetto efter avsättning till underhållsfond

	600	13 295	26 170	39 227	52 466	65 887	79 490	93 277	107 245	121 396	135 729	150 244	164 939	179 815	194 868	159 716
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

### Ingående saldo kassa

	330 000															
--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Akkumulerat saldo kassa

	438 600	562 055	700 588	854 425	1 023 794	1 208 921	1 410 037	1 627 372	1 861 156	2 111 623	2 379 003	2 663 532	2 965 441	3 284 965	3 622 337	3 927 407
--	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

### Akkumulerad yttre underhållsfond

	108 000	218 160	330 523	445 134	562 036	681 277	802 903	926 961	1 053 500	1 182 570	1 314 221	1 448 506	1 585 476	1 725 185	1 867 689	2 013 043
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

11/1



## J. Känslighetsanalys

Ändratränte- och inflationsantagande enligt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Genomsnittsränta (+1 %)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	32 228 500	32 067 358	31 899 561	31 724 834	31 542 893	31 353 438	31 156 159	30 950 734	30 736 826	30 514 084	30 282 144	30 040 625	29 789 134	29 527 256	29 254 565	28 970 612

### KOSTNADER

Ränta	966 855	962 021	956 987	951 745	946 287	940 603	934 685	928 522	922 105	915 423	908 464	901 219	893 674	885 818	877 637	869 118
Avskrivningar	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512
Driftkostnader	553 000	564 060	575 341	586 848	598 585	610 557	622 768	635 223	647 928	660 886	674 104	687 586	701 338	715 364	729 672	744 265
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50 384
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 073 367</b>	<b>2 079 593</b>	<b>2 085 840</b>	<b>2 092 105</b>	<b>2 098 384</b>	<b>2 104 672</b>	<b>2 110 965</b>	<b>2 117 257</b>	<b>2 123 545</b>	<b>2 129 821</b>	<b>2 136 080</b>	<b>2 142 317</b>	<b>2 148 524</b>	<b>2 154 694</b>	<b>2 160 821</b>	<b>2 217 280</b>

### INTÄKTER

Årsavgifter bostäder kr/kvm	682	696	710	724	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919
Årsavgifter	1 467 313	1 496 659	1 526 592	1 557 124	1 588 266	1 620 032	1 652 432	1 685 481	1 719 190	1 753 574	1 788 646	1 824 419	1 860 907	1 898 125	1 936 088	1 974 809
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 467 313</b>	<b>1 496 659</b>	<b>1 526 592</b>	<b>1 557 124</b>	<b>1 588 266</b>	<b>1 620 032</b>	<b>1 652 432</b>	<b>1 685 481</b>	<b>1 719 190</b>	<b>1 753 574</b>	<b>1 788 646</b>	<b>1 824 419</b>	<b>1 860 907</b>	<b>1 898 125</b>	<b>1 936 088</b>	<b>1 974 809</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-606 055</b>	<b>-582 934</b>	<b>-559 248</b>	<b>-534 981</b>	<b>-510 118</b>	<b>-484 640</b>	<b>-458 533</b>	<b>-431 777</b>	<b>-404 354</b>	<b>-376 247</b>	<b>-347 435</b>	<b>-317 898</b>	<b>-287 617</b>	<b>-256 569</b>	<b>-224 733</b>	<b>-242 470</b>

### Kassaflödeskalkyl

Årets resultat enligt ovan	-606 055	-582 934	-559 248	-534 981	-510 118	-484 640	-458 533	-431 777	-404 354	-376 247	-347 435	-317 898	-287 617	-256 569	-224 733	-242 470
Återföring avskrivningar	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512	553 512
Amorteringar	-161 143	-167 797	-174 726	-181 942	-189 455	-197 279	-205 425	-213 908	-222 742	-231 940	-241 518	-251 492	-261 877	-272 692	-283 952	-295 678
Amortering i % per år	0,50%	0,52%	0,55%	0,57%	0,60%	0,63%	0,66%	0,69%	0,72%	0,76%	0,80%	0,84%	0,88%	0,92%	0,97%	1,02%

Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-213 685	-197 219	-180 462	-163 411	-146 060	-128 407	-110 446	-92 173	-73 584	-54 675	-35 441	-15 878	4 018	24 251	44 827	15 364
Avsättning till yttre underhåll	-108 000	-110 160	-112 363	-114 610	-116 903	-119 241	-121 626	-124 058	-126 539	-129 070	-131 651	-134 284	-136 970	-139 710	-142 504	-145 354
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-321 685</b>	<b>-307 379</b>	<b>-292 825</b>	<b>-278 021</b>	<b>-262 963</b>	<b>-247 648</b>	<b>-232 071</b>	<b>-216 231</b>	<b>-200 123</b>	<b>-183 745</b>	<b>-167 092</b>	<b>-150 162</b>	<b>-132 952</b>	<b>-115 458</b>	<b>-97 677</b>	<b>-129 990</b>

### Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:

Ränta +1%	832	839	846	854	861	869	877	885	893	901	910	918	927	937	946	979
Ränta +2%	982	988	995	1 001	1 008	1 015	1 021	1 028	1 036	1 043	1 050	1 058	1 066	1 074	1 082	1 114
Inflation +1%	682	693	704	716	728	740	752	766	779	793	807	822	837	853	869	913
Inflation +2%	682	696	711	726	741	757	774	792	810	829	849	870	891	913	937	992

44

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Föreningen har ett el-abonnemang för hela huset. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel efter förbrukning genom undermätare i varje lägenhet. Faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
2. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten efter förbrukning genom undermätare i varje lägenhet. Faktureras i förväg enligt schablon, med senare justering efter uppmätt förbrukning.
3. Föreningen har tecknat bilpoolsavtal med Sunfleet. Grundersättning utgår med 85 kr/lägenhet sedan tillkommer ersättning vid nyttjande av bil.
4. Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende bredband/tv/ip-telefoni med Telia.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
8. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrätthavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen väljs i samråd med föreningens revisor. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp

Burlöv den 30 maj 2018

  
Magnus Hertler

  
Christian Rasmusson

  
Emma Karlsson Brefält



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, vilken för de ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp (org.nr 769633-1979) daterad 2018-05-30, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar enligt bilagd förteckning och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I planen gjorda beräkningar, som baseras på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga.

Minst tre lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning är uppfylld. Platsbesök på fastigheten har jag gjorts.

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

Malmö 2018-06-07



Hans Hägg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer som avses i ovannämnda lagrum. Innehar ansvarsförsäkring.

Bilägges: Förteckning över tillgängliga handlingar

Bilaga till intyg daterat 2018-06-07 avseende ekonomisk plan för Brf Allén 2 i Kronetorp (769633-1979).

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis skapat 2018-04-26
- Stadgar registrerade 2016-11-09
- Fastighetsutdrag, Burlöv Kronetorp 1:8, 2018-04-26
- Finansieringsoffert SBAB 2016-11-28 samt uppdatering via mail 2018-04-27
- Bygglovsritningar
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Kronetorp Staden 1 AB och Brf Allén 2 i Kronetorp avseende Kronetorp Staden 1.2 AB, 2017-11-10
- Tilläggsavtal till AÖA 2017-12-18 och 2018-05-24
- Totalentreprenadavtal mellan Kronetorp Park Projekt AB och Brf Allén 2 i Kronetorp, 2015-10-07
- Tilläggsavtal till totalentreprenadavtal 2017-10-01 och 2017-12-11
- Promemoria avseende avtalsstruktur 2018-06-04
- Köpebrev avseende fastigheten Burlöv Kronetorp 1:8, 2017-03-10
- Garanti osålda lägenheter, Kronetorp Staden 1 AB, 2018-05-30
- Bilpoolavtal mellan Kronetorp Staden 1.3 AB och Sunfleet Carsharing AB, 2015-12-14
- Sevitutsavtal (4 st) avseende fiber, paneler, ledningar i byggnad, ledningar i mark, 2018-03-13
- Avtal (2 st) avseende fiber och fjärrvärme mellan KP Energi & Infrastruktur och Brf Allén 2 i Kronetorp, 2018-03-16
- Kvittens insatsgaranti 2018-05-24
- Energiberäkning 2016-06-17
- Marknadsvärdering, Våningen och Villan, 2018-06-01
- Offert företagsförsäkring, Länsförsäkringar, 2018-04-19
- Avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, Kronetorp Park Projekt AB, 2018-03-16
- Avskrivningsplan
- Taxeringsvärdesberäkning
- Fotodokumentation

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan av den 30 maj 2018 för Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp, 769633-1979.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Föreningen har fler än ett hus. Det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult den 6 juni 2018



.....  
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

## **Bilaga till intyg, 2018-06-06, över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Allén 2 i Kronetorp, 769633-1979**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2018-04-26
- Stadgar, registrerade 2016-11-09
- Fastighetsutdrag, Burlöv Kronetorp 1:8, 2018-04-26
- Finansieringsoffert samt ränteuppdatering, SBAB, 2016-11-28 resp 2018-04-27
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Kronetorp Staden 1 AB och Brf Allén 2 i Kronetorp, 2017-11-10
  - Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2017-12-18
  - Tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal, 2018-05-24
- Totalentreprenadavtal mellan Kronetorp Park Projekt AB och Brf Allén 2 i Kronetorp, 2015-10-07
  - Tilläggsavtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 2017-12-11
  - Tilläggsavtal om förändring avgående arbete av totalentreprenadavtal, 2017-10-01
- Köpebrev Burlöv Kronetorp 1:8, 2017-03-10
- Servitutsavtal om fiber, ledningar i byggnader, paneler, ledningar i mark, alla daterade 2018-03-13
- Avtal om fiber samt fjärrvärme m.m. mellan KP Energi & Infrastruktur AB och Brf Allén 2 i Kronetorp, 2018-03-16
- Förvaltningsavtal ekonomi och fastighetsförvaltning bägge mellan Kronetorp Park Projekt AB och Brf Allén 2 i Kronetorp, 2018-03-16
- Bygglovsritningar, situationsplan samt fotodokumentation
- Taxeringsberäkning
- Avtal bilpool Sunfleet, 2015-12-14
- Energiberäkning, 2016-06-17
- Garanti osålda bostadslägenheter från Kronetorp Staden 1 AB, 2018-05-30
- Värdeutlåtande, Våningen & Villan Fastighetsförmedling 2018-06-01
- Avskrivningsplan
- Offert försäkring, 2018-04-19
- Kvitto inbetald insatsgaranti, 2018-05-24
- Promemoria angående avtalsstruktur, 2018-06-04