

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Klavehöjden
org.nr. 769634-5474**

Innehåll

1	Allmänna förutsättningar.....	3
2	Beskrivning av fastigheter.....	4
3	Byggnadsbeskrivningen	4
4	Finansieringsplan	5
5	Förvärvskostnader	5
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader	6
6.1	<i>Kapitalkostnader</i>	<i>6</i>
6.2	<i>Driftskostnader.....</i>	<i>6</i>
6.3	<i>Kommunal fastighetsavgift</i>	<i>6</i>
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i>	<i>7</i>
7	Avskrivningar	7
7.1	<i>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</i>	<i>7</i>
8	Ekonomisk prognos (SEK)	8
9	Ekonomisk känslighetsanalys	9
9.1	<i>Scenario 1</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Scenario 2</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Scenario 3.....</i>	<i>11</i>
10	Lägenhetsförteckning.....	14
11	Särskilda förhållanden	15

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Klavehöjden, org.nr. 769634-5474, registrerat den 6 april 2017 av Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Huddinge Klyvkilen 1, 3, 4, 5, 6 och 7. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen hade förvärvat samtliga aktier i Strand Länna Fastighet 1 AB, 559105-1973, som ägde fastigheterna Huddinge Klyvkilen 1, 3, 4, 5 och Strand Länna Fastighet 2 AB, 559221-9793, som ägde fastigheterna Huddinge Klyvkilen 6 och 7. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna från respektive bolag för av bolag bokfört värde. Överskott i bolag kommer att delas ut till föreningen därefter kommer båda bolagen 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Lägenheter i etapp 1 är redan upplåtna, etapp i 2 ska upplåtas så fort den uppdaterade ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under februari 2020. Produktion av bostadsrätterna påbörjades i januari 2019 och inflyttning har skett från och med november 2019. Samtliga lägenheter ska vara färdigställda februari 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare för VA. Till varje lägenhet kommer fiber internetanslutning finnas. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Parabolantenn, antenn för tv eller antenn för internet är tillåtet att sättas upp utanför fasaden till varje lägenhet. Varje medlem svarar för inre underhåll exkl. värmeanläggning. Varje lägenhet skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften.

2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Huddinge kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Huddinge Klyvkilen 1, Klavebacken 21, 966 kvm Huddinge Klyvkilen 3, Klavebacken 23, 1 039 kvm Huddinge Klyvkilen 4, Klavebacken 18, 856 kvm Huddinge Klyvkilen 5, Klavebacken 16, Björnvägen 9, 862 kvm Huddinge Klyvkilen 6, Björnvägen 13, 805 kvm Huddinge Klyvkilen 7, Björnvägen 15, 802 kvm
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	sex parhus om vardera två lgh samt sex studiohus samt förrådsbyggnad.
Lägenhetsyta	1 353 kvm
Bostadsarea (BOA)	1 276 kvm
Biarea	ca 67 kvm (utomhus förråd)
Antal bostadsrättslägenheter	18
Antalet parkeringsplatser	18
Grundläggning	Betongplatta på mark Klyvkilen 1, 4 och 5 Betongplatta med mur (souterräng) Klyvkilen 3
Stomme	Trä
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Betongpannor
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Fönster	3 glas, isolerglas
Uppvärmning	Frånluftvärmepump i parhuslägenheterna och cirkulationsvärmepump i studiohus
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt nät
Ventilation	FX, frånluftsåtervinning parhuslägenheterna och självdrag i studiohus

Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg
--------------	--

Lägenheter

Vitvaror	Siemens
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i varje lägenhet finns tvättstuga eller tvättmaskin/kombimaskin i badrum

4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	46 680 000
Upplåtelseavgifter	7 600 000
Lån	17 590 300
Summan	71 870 300

5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastighet och skatter	30 820 300
Övriga kostnader	1 000 000
Totalentreprenad för uppförande av byggnaderna, kommunala avgifter	40 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	50 000
Summa	71 870 300

Anskaffningskostnad är 53 082 kvm lägenhetsyta och 56 286 kr per kvm BOA.

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp ^{*1}	Räntesats	Räntekostnad	Amortering ^{*2}
Lån	17 590 300	1,5 %	263 855	146 585

^{*1} Föreningslån motsvarar 13 000 kr per kvm lägenhetsyta och 13 785 per kvm BOA. Kalkylränta är 1,5 %, 2 årigt lån. Föreningen har tidigare erhållit en bankkoffert på lån från SEB med följande löptider: 1,16 % fast ränta, bundet lån om 1 år; 1,15 % fast ränta, bundet lån om 2 år och 1,18 % fast ränta, bundet lån om 3 år. Vid avrop av lån kan amorteringsvillkoren ändras.

^{*2} Amorteringen av lånet sker på 120 år. I den bankkoffert som föreningen har erhållit är lån amorteringsfritt utan tidsbegränsning.

6.2 Driftskostnader

Försäkring	21 000
Ekonomisk och teknisk förvaltning	22 000
Löpande underhåll	6 765
Uppvärmning	0
Vatten/VA	0
Sophantering	23 500
Styrelsearvode	0
Summa	73 265

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 54 kr/kvm lägenhetsyta och 57 kr/kvm per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år. Kostnaden för en 1 kWh är ca 1,5 kr. Alla lägenheter har undermätning för vatten. Föreningen debiterar bostadsrättshavare efter förbrukning och självkostnad för föreningen. Kostnaden är ca 15 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet.

6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 25 500 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är ca 8 049 per fastighet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2020.

Kommunal fastighetsavgift* 0

*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2019 räknat. Från år 2035 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om 10 833 kronor per fastighet uppräknat med inflation under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 1 353 kvm 27 060 kronor

7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna kostnadskalkyl förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

Summa beräknade årliga kostnader 400 000 kronor*

*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak.

Avskrivningen är baserad på estimerad byggkostnad på 40 000 000 kronor inkl. moms.

7.1 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	510 768
Parkering	0
Ränteintäkter	0
Summa	510 768

8 Ekonomisk prognos (SEK)

Föreningens likviditet har utgått från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 1,5 %. Amortering av lån sker från år 1 med 146 585 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 48 294 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	263 855	261 656	259 457	257 258	255 059	252 861	250 662	248 463	246 264	244 065	241 867	233 071	230 873
Amortering	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586	146 586
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 997
Driftskostnader	73 266	74 731	76 225	77 750	79 305	80 891	82 509	84 159	85 842	87 559	89 310	96 672	98 606
Avsättning till yttre fond	27 062	27 603	28 155	28 718	29 293	29 879	30 476	31 086	31 707	32 342	32 988	35 708	36 422
Summa årliga utbetalningar	510 768	510 576	510 423	510 312	510 243	510 216	510 233	510 294	510 400	510 552	510 751	512 037	577 483
FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR													
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	510 768	510 576	510 423	510 312	510 243	510 216	510 233	510 294	510 400	510 552	510 751	512 037	577 483
Summa årliga inbetalningar	510 768	510 576	510 423	510 312	510 243	510 216	510 233	510 294	510 400	510 552	510 751	512 037	577 483
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll													
Årsavgifter	510 768	510 576	510 423	510 312	510 243	510 216	510 233	510 294	510 400	510 552	510 751	512 037	577 483
Driftskostnader / kvm lägenhetsyta	54	55	56	57	59	60	61	62	63	65	66	71	73
Driftskostnader / kvm BOA	57	59	60	62	62	63	61	62	63	69	70	76	77
Årsavgifter / kvm BOA	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	401	453
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	378	427

9 Ekonomisk känslighetsanalys

9.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 2 % och amortering från år 1 om 146 585 kr, avskrivning är 400 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 48 294 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	351 806	348 874	345 943	343 011	340 079	337 147	334 216	331 284	328 352	325 421	322 489	310 762	307 830
Avskrivning	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 997
Driftskostnader	73 266	74 731	76 225	77 750	79 305	80 891	82 509	84 159	85 842	87 559	89 310	96 672	98 606
Kostnader för yttre underhåll	27 062	27 603	28 155	28 718	29 293	29 879	30 476	31 086	31 707	32 342	32 988	35 708	36 422
Summa kostnader	852 134	851 208	850 323	849 479	848 677	847 917	847 201	846 529	845 902	845 321	844 787	843 142	907 855
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER													
Årsavgifter	598 719	597 794	596 909	596 065	595 263	594 503	593 787	593 115	592 488	591 907	591 373	589 728	654 441
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	598 719	597 794	596 909	596 065	595 263	594 503	593 787	593 115	592 488	591 907	591 373	589 728	654 441
Resultat	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet													
Årsavgifter	598 719	597 794	596 909	596 065	595 263	594 503	593 787	593 115	592 488	591 907	591 373	589 728	654 441
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	442	442	441	441	440	439	439	438	438	437	437	436	484
Årsavgifter / kvm BOA	469	469	468	467	467	466	465	465	464	464	464	462	513

9.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, 1,5 % ränta år 1-2 och 4 % ränta från år 3, amortering om 146 585 kr från år 1, avskrivning är 400 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 48 294 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	263 855	261 656	691 885	686 022	680 158	674 295	668 431	662 568	656 705	650 841	644 978	621 524	615 661
Avskrivning	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75 240
Driftskostnader	73 266	75 463	77 727	80 059	82 461	84 935	87 483	90 107	92 811	95 595	98 463	110 821	114 145
Kostnader för yttre underhåll	27 062	27 874	28 710	29 571	30 459	31 372	32 313	33 283	34 281	35 310	36 369	40 934	42 162
Summa kostnader	764 182	764 993	1 198 323	1 195 652	1 193 078	1 190 602	1 188 228	1 185 958	1 183 796	1 181 746	1 179 809	1 173 278	1 247 208
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER													
Årsavgifter	510 768	511 579	944 908	942 238	939 664	937 188	934 814	932 544	930 382	928 332	926 395	919 864	993 794
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	510 768	511 579	944 908	942 238	939 664	937 188	934 814	932 544	930 382	928 332	926 395	919 864	993 794
Resultat	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414	-253 414
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet													
Årsavgifter	510 768	511 579	944 908	942 238	939 664	937 188	934 814	932 544	930 382	928 332	926 395	919 864	993 794
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	377	378	698	696	694	693	691	689	688	686	685	680	734
Årsavgifter / kvm BOA	400	401	741	739	737	735	733	731	729	728	726	721	779

9.3 Scenario 3

Inflationen är 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 3 %, avskrivning är 400 000 kr. Lånet är amorteringsfritt. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 8 049 kr per fastighet och år, dvs 48 294 kr år 1).

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 997
Driftskostnader	73 266	74 731	76 225	77 750	79 305	80 891	82 509	84 159	85 842	87 559	89 310	96 672	98 606
Avsättning till yttre fond	27 062	27 603	28 155	28 718	29 293	29 879	30 476	31 086	31 707	32 342	32 988	35 708	36 422
Summa årliga utbetalningar	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR													
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
Summa årliga inbetalningar	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll													
Årsavgifter	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
Driftskostnader / kvm lägenhetsyta	54	55	56	57	59	60	61	62	63	65	66	71	73
Driftskostnader / kvm BOA	57	59	60	62	62	63	61	62	63	69	70	76	77
Årsavgifter / kvm BOA	492	494	495	497	499	500	502	504	506	497	509	517	570
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	464	466	467	469	470	472	474	475	477	479	480	488	538

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 15	År 16
Räntekostnad	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709	527 709
Avskrivning	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64 997
Driftskostnader	73 266	74 731	76 225	77 750	79 305	80 891	82 509	84 159	85 842	87 559	89 310	96 672	98 606
Kostnader för yttre underhåll	27 062	27 603	28 155	28 718	29 293	29 879	30 476	31 086	31 707	32 342	32 988	35 708	36 422
Summa kostnader	1 028 037	1 030 043	1 032 090	1 034 177	1 036 307	1 038 479	1 040 694	1 042 954	1 045 259	1 047 610	1 050 008	1 060 089	1 127 734
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER													
Årsavgifter	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
Resultat	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet													
Årsavgifter	628 037	630 043	632 090	634 177	636 307	638 479	640 694	642 954	645 259	647 610	650 008	660 089	727 734
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	464	466	467	469	470	472	474	475	477	479	480	488	538
Årsavgifter / kvm BOA	492	494	495	497	499	500	502	504	506	508	509	517	570

Årsavgifter för scenario 3 vid 3 % ränta, 2 % inflation, amorteringsfritt lån.

Lägenhets nr	Lägenhetsyta	Boarea, BOA	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent	Årsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/kvm lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/kvm BOA	Avgift/kvm lägenhetsyta	Avgift/kvm BOA
1	57,5	57,5	2 850 000	5,33	33 501	2 792	49 565	49 565	583	583
2	131,2	131,2	3 990 000	8,55	53 682	4 473	30 412	30 412	409	409
3	30	21	1 790 000	2,31	14 530	1 211	59 667	85 238	484	692
4	57,5	57,5	2 890 000	5,33	33 501	2 792	50 261	50 261	583	583
5	130,8	130,8	4 290 000	8,55	53 682	4 473	32 798	32 798	410	410
6	30	21	1 790 000	2,31	14 530	1 211	59 667	85 238	484	692
7	131,2	131,2	3 990 000	8,55	53 682	4 473	30 412	30 412	409	409
8	57,5	57,5	2 890 000	5,33	33 501	2 792	50 261	50 261	583	583
9	30	21	1 790 000	2,31	14 530	1 211	59 667	85 238	484	692
10	131,2	131,2	3 990 000	8,55	53 682	4 473	30 412	30 412	409	409
11	57,5	57,5	2 890 000	5,33	33 501	2 792	50 261	50 261	583	583
12	30	21	1 790 000	2,31	14 530	1 211	59 667	85 238	484	692
13	71,4	59,9	3 290 000	6,41	40 228	3 352	46 078	54 925	563	672
14	128,4	128,4	4 490 000	8,55	53 682	4 473	34 969	34 969	418	418
15	34,5	26,5	1 890 000	2,55	16 010	1 334	54 783	71 321	464	604
16	130,2	130,2	4 490 000	8,55	53 682	4 473	34 485	34 485	412	412
17	79,7	65,9	3 290 000	6,62	41 573	3 464	41 280	49 924	522	631
18	34,5	26,5	1 890 000	2,55	16 010	1 334	54 783	71 321	464	604
	1 353	1276	54 280 000	100,00	628 037					

10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Adress ^{*1}	Fastighet Klyvkilen	Lägenhetsyta	Boarea, BOA	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal ^{*2} i procent	Årsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/k vm lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/k vm BOA	Avgift/kvm lägenhetsyta	Avgift/kvm BOA
1	Klavebacken 21 A	1	57,5	57,5	360 000	2 490 000	2 850 000	5,33	27 245	2 270	49 565	49 565	474	474
2	Klavebacken 21 B	1	131,2	131,2	0	3 990 000	3 990 000	8,55	43 658	3 638	30 412	30 412	333	333
3	Klavebacken 21 C	1	30	21	710 000	1 080 000	1 790 000	2,31	11 817	985	59 667	85 238	394	563
4	Klavebacken 23 B	3	57,5	57,5	400 000	2 490 000	2 890 000	5,33	27 245	2 270	50 261	50 261	474	474
5	Klavebacken 23 C	3	130,8	130,8	300 000	3 990 000	4 290 000	8,55	43 658	3 638	32 798	32 798	334	334
6	Klavebacken 23 A	3	30	21	710 000	1 080 000	1 790 000	2,31	11 817	985	59 667	85 238	394	563
7	Klavebacken 18 B	4	131,2	131,2	0	3 990 000	3 990 000	8,55	43 658	3 638	30 412	30 412	333	333
8	Klavebacken 18 A	4	57,5	57,5	400 000	2 490 000	2 890 000	5,33	27 245	2 270	50 261	50 261	474	474
9	Klavebacken 18 C	4	30	21	710 000	1 080 000	1 790 000	2,31	11 817	985	59 667	85 238	394	563
10	Klavebacken 16 B	5	131,2	131,2	0	3 990 000	3 990 000	8,55	43 658	3 638	30 412	30 412	333	333
11	Klavebacken 16 A	5	57,5	57,5	400 000	2 490 000	2 890 000	5,33	27 245	2 270	50 261	50 261	474	474
12	Björnvägen 9	5	30	21	710 000	1 080 000	1 790 000	2,31	11 817	985	59 667	85 238	394	563
13	Björnvägen 13	6	71,4	59,9	300 000	2 990 000	3 290 000	6,41	32 716	2 726	46 078	54 925	458	546
14	Björnvägen 13	6	128,4	128,4	500 000	3 990 000	4 490 000	8,55	43 658	3 638	34 969	34 969	340	340
15	Björnvägen 13	6	34,5	26,5	700 000	1 190 000	1 890 000	2,55	13 021	1 085	54 783	71 321	377	491
16	Björnvägen 15	7	130,2	130,2	500 000	3 990 000	4 490 000	8,55	43 658	3 638	34 485	34 485	335	335
17	Björnvägen 15	7	79,7	65,9	200 000	3 090 000	3 290 000	6,62	33 810	2 818	41 280	49 924	424	513
18	Björnvägen 15	7	34,5	26,5	700 000	1 190 000	1 890 000	2,55	13 021	1 085	54 783	71 321	377	491
Summa			1 353	1276	7 600 000	46 680 000	54 280 000	100,00	510 768					

^{*1} Placering av respektive lägenhet framgår av karta i bilaga 1. ^{*2} Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.

11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Föreningen kommer att utökas med flera lägenheter.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförlig till varje lägenhets insats i föreningen.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av vatten och värme. Bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av VA enligt självkostnad. Uppvärmningen debiteras på hushållsel för varje lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet exklusive värmepanna.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven boarea och biarea hänförs till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Maximum 40 % av samtliga lägenheter får ägas av juridiska personer. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Stockholm den 29 januari 2020

Bostadsrättsföreningen Klavehöjden



Annica Kristina Israelsson



Göran Mikael Israelsson



Sten Åke Persson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat **Ekonomiska planen** för bostadsrättsföreningen **Klavehöjden med organisationsnummer 769634-5474** daterad 2020-01-29 och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av sex parhus om vardera två lägenheter samt sex studiohus i ett sammanhållet område varför ändamålsenlig samverkan kan ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket daterat 2019-10-28
- Av Bolagsverket registrerade stadgar antagna 2017-12-12
- Fastighetsutdrag 2020-01-29 och 2018-12-10
- Adresser och karta
- Försäkring offert Söderberg & Partners 2020-02-03
- Garantiutfästelse 2020-01-24
- Entreprenadavtal 2019-01-30
- Bygglov 2019-12-03 och 2019-11-12 med medföljande ritningar
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2020-01-29

Söderhamn 2020-02-11



Rolf Levin

Söderhamn 2020-02-11



Malin Åhman

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