

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen  
Doppingen**

**Organisationsnummer: 769622-0479**

**Fastigheten**

**Kommun:** Nynäshamn.  
**Församling:** Nynäshamn.  
**Fastighetsbeteckning:** Doppingen 20. Fastigheten innehas med äganderätt.  
**Adress:** Änggatan 17-23.  
**Postadress:** 149 50 Nynäshamn.  
**Tomtareal:** 6319 kvm, varav vatten 683 kvm  
**Servitut:** Fastigheten belastas av servitut för rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten-, avlopps- och dagvattenledningar, med tillhörande dagvattenbrunn från fastighetsgräns fram till avstagningsventil tillhörande GA:2 till förmån för Nynäshamn Doppingen 21.

**Akt:** 0192-12/66.1  
**Typ:** Officialservitut

Fastigheten belastas även av ett servitut för Villa.

**Akt:** 01-IM8-18/48.1  
**Typ:** Avtalsservitut

**Gemensamhetsanläggningar**Andelstal

Fastigheten ingår tillsammans med Doppingen 21, som är belägen söder om föreningens fastighet, i två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar gemensam utfartsväg och gemensam gångväg till stranden. GA:2 omfattar gemensamhetslokal med tillhörande brygga, land- och vattenområde samt sop- och återvinningshus. Fastigheterna deltar i gemensamhetsanläggningarna enligt andelstal. Anläggningarna kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

23/24

**Byggnader****Bostadshus**

**Hustyp:** Flerbostadshus.  
**Antal:** Fyra byggnader med varsitt trapphus.  
**Våningsantal:** 3  
**Färdigställandeår:** 2014

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

**Övriga hus:** Gemensamhetslokal med brygga och ett kombinerat sophus/undercentral.

**Boarea:** 2 117,0 m<sup>2</sup>

**Byggnadsbeskrivning**

**Grundläggning:** Betongplatta.  
**Bärande stomme:** Trä.  
**Fasadvägg:** Trästomme med isolering och träpanel.  
**Yttertak:** Papp.  
**Innerväggar:** Regelverk med gipsklivor.  
**Ytterdörr:** Målad säkerhetsdörr med dörrkik.  
**Fönster/fönsterdörrar:** Trä och aluminium med isolerglas.  
**Uppvärmning:** Bergvärme. Värmen distribueras som vattenburen värme till radiatorer placerade under fönstren.  
**Ventilation:** FT (från- och tilluftsventilation)  
**Elinstallation:** Elcentral med automatsäkringar, Jordfelsbrytare.  
**TV/tele (data):** Multimedial uttag i alla rum förutom våtrum och KLK/förråd  
**Hissar:** Alla boendeplan nås via hiss.  
**Förråd:** Förråd i respektive lägenhet eller i hus 4 (Änggatan 23)  
**Sophantering:** Sopkärl finns i soprum.  
**Post m.m.:** Fack för inkommande post finns på entréplan i varje hus. Tidningshållare finns vid lägenhetsdörren. Kodlås till husentré och porttelefon.  
**BV/CY/RS:** I varje hus finns det utrymme för rullstolar alternativt cyklar/barnvagnar.

**Lägenheter**

Lägenhetstyp	Antal
3 RoK	14
4 RoK	9
Summa	23

**Rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Induktionshäll, inbyggnadsugn och diskmaskin Separat kyl och frys
Badrum	Klinker	Kakel/Målat	Vitmålat	Tvättmaskin o torktumlare
Toaletterum	Klinker	Kakel/Målat	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	
Övriga rum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	

**Gemensamt****Gemensamma utrymmen:**

I husen eller separat byggnad finns gemensamma utrymmen för:  
Sophantering.  
Cyklar/barnvagnar alt. Rullstolar.  
Undercentral.  
Elcentral.

Dessutom finns gemensamt:

Kabel-TV anslutning.  
Förberedd för bredbandsanslutning.  
Postboxar i entrén.

**Lägenhetsförråd:**

Samtliga 4 rok har sina förråd belägna i hus 4 (Ånggatan 23), även lägenheterna 3 rok belägna i entréplan har sina förråd i hus 4 samt lägenheterna med lägenhetsnummer 1202 och 1302. Övriga lägenheter har sitt förråd i bostaden.

**Parkering**

Föreningen har tillgång till 28 p-platser, varav 15 i carport och 13 markparkeringar, för uthyrning till medlemmarna. Samtliga är utrustade med motorvärmarruttag.

**Försäkring**

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.  
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.  
Därtill omfattas föreningens byggnader av en tioårig byggfelsförsäkring hos HDI Gerling.

**Taxeringsvärde****Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2015)**

Bostäder	25 500 tkr
<b>Totalt</b>	<b>25 500 tkr</b>

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

**Upplåtelse**

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket.

**Inflyttning**

Inflyttning beräknas ske enligt följande:

Hus 3 och 4 (Ånggatan 21-23) under vecka 23, 2014.  
Hus 1 och 2 (Ånggatan 17-19) under vecka 24, 2014.

**Anskaffningskostnad**

Kostnad för förvärv av fastigheten*	26 187 tkr
Kostnad för entreprenaden	84 236 tkr
<b>Total slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>110 423 tkr</b>

\*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomisk förening

**Finansiering**

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Handelsbanken har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	91 040 tkr
Bottenlån	19 383 tkr
<b>Summa finansiering</b>	<b>110 423 tkr</b>

**Kapitalkostnader**

Brutto kapitalkostnad	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering/ Avskrivning tkr	Ränta+ Avskr tkr	
Bottenlån*	19 383	3,70	717	110	827	ränta preliminär
Kapitalkostnad	19 383	3,70	717	110	827	

\*) Räntenivån i denna ekonomiska plan och flerårskalkylen nedan utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens bottenlån, lika fördelat på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske kvartal 3, 2014.

**Amortering och avskrivning**

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Amortering*	110	116	123	131	139	147	197
Avskrivning**	110	116	123	131	139	147	197

\*) Beräknat utrymme för amortering. Amorteringsplan är ej fastställd.

\*\*) Avskrivning beräknas ske enligt en 70-årig progressiv plan.

**Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:**

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Räntekostnad	717	713	709	704	699	694	664
Avskrivning	110	116	123	131	139	147	197
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>827</b>	<b>829</b>	<b>832</b>	<b>835</b>	<b>838</b>	<b>841</b>	<b>861</b>

**Driftkostnader**

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, snöröjning och halkbekämning*	0 tkr	preliminär
Revision, styrelsearvode och hiss-kostnader	39 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	26 tkr	preliminär
VA-kostnader	114 tkr	preliminär
Fastighetsl inkl hushållsel och bergvärme	299 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	17 tkr	preliminär
Övriga kostnader inkl kabel-TV**	54 tkr	preliminär
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>549 tkr</b>	

\* Under de två första verksamhetsåren betalar Veidekke Bosted AB kostnader för fastighetsskötsel (teknisk förvaltning, markskötsel och städning) samt ekonomisk administration. Efter två år betalar föreningen kostnader för förvaltningen. Kostnaderna påverkas av i vilken utsträckning föreningen väljer att köpa in förvaltningstjänster. I kalkylen förutsätts att teknisk förvaltning, städning och ekonomisk administration köps fullt ut, men markskötsel avser endast vintersäsongen.

\*\*) Här ingår must carry-utbud för TV, entrémattor, mätdataöverföring för hushållsel och varmvatten m.m.

**Driftkostnader år 1-6 och år 11:**

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Fast-skötsel och adm.*	39	40	151	154	157	160	176
Renhållning och återvinning*	26	26	27	27	28	29	32
VA-kostnader*	114	116	118	120	123	125	138
Fastighetsel inkl hushållsel	299	305	311	318	324	331	365
Försäkringar*	17	17	18	18	18	19	21
Övriga kostnader*	54	55	56	57	58	59	66
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>549</b>	<b>559</b>	<b>681</b>	<b>694</b>	<b>708</b>	<b>723</b>	<b>798</b>

\*) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med inflation.

Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden t.o.m. 2014-12-31 ingår i anskaffningskostnaden.  
Frihet från kommunal fastighetsavgift gäller i 15 år från färdigställande.

**Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande.**

Inre underhåll av lägenheten

Hemförsäkring (Brf Doppingen svarar för medlemmarnas bostadsrätts tillägg i fastighetsförsäkringen)

Parkeringsplats.

Tjänster för bredband, telefoni och TV utöver must carry-utbudet.

**Fondavsättning för underhåll och dispositionsfond (resultatutjämnning)**

Avsättning till dispositionsfond	0 tkr
Avsättning till fond för yttre underhåll *	85 tkr
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>85 tkr</b>

**Fondavsättning år 1-6 och år 11:**

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Avsättning dispositionsfond	0	8	0	2	11	17	51
Avsättning underhållsfond	85	87	88	90	92	94	104

\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske i enlighet med stadgarna. Detta innebär att avsättningen första året skall göras med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårsräkningen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

**Första årets kostnader och fondavsättning**

Räntekostnad	717 tkr
Driftkostnad	549 tkr
Avskrivning	110 tkr
Fondavsättning	85 tkr
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 461 tkr</b>

**Första årets intäkter**

Årsavgifter	1 289 tkr
Hyresintäkter	
Carport	15 st (650 kr/pl och mån) 117 tkr
Övriga bilplatser	13 st (350 kr/pl och mån) 55 tkr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 461 tkr</b>

**Hyresintäkter år 1-6 och år 11:**

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Carport	117	119	122	124	127	129	143
Övriga bilplatser	55	56	57	58	59	60	67
<b>Summa hyresintäkter*</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>179</b>	<b>182</b>	<b>186</b>	<b>189</b>	<b>210</b>

\*) De totala hyresintäkterna beräknas öka med cirka 2 procent per år.

## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

### Räntescenarios

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen		
	1% lägre	3,70%	1% högre
1	517	609	700
2	531	622	713
3	576	666	757
4	591	681	771
5	607	697	786
6	622	711	799
11	700	785	869

### Inflationsscenarios

År	Årsavgift (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	609	609	609
2	620	622	625
3	662	666	671
4	674	681	689
5	686	697	707
6	697	711	724
11	755	785	817

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är resultatutjämnad över tiden för att möta kommande kostnadsökningar. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av framtida ränteförändringar.

### Insatser, årsavgifter och andelstal

	Entré nr	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Skatteverket	Lägenhetsstorlek	Boarea [m <sup>2</sup> ]	Insats [kr]	Årsavgift kr/mån exkl energi	Årsavgift som avser energi* [kr/mån]		Andelstal** [%]
								Hushållsel	Varmvatten	
Änggatan	17	1101	1001	3 rok	80,0	2 490 000	3 620	258	169	3,7688
	17	1102	1002	3 rok	79,0	3 845 000	3 581	256	167	3,7282
	17	1202	1101	3 rok	79,0	3 845 000	3 609	258	168	3,7572
	17	1201	1102	3 rok	88,0	2 990 000	3 960	283	185	4,1229
	17	1302	1201	3 rok	79,0	4 250 000	3 754	288	175	3,9081
	17	1301	1202	3 rok	88,0	3 175 000	4 105	293	192	4,2739
	19	2101	1001	3 rok	80,0	2 560 000	3 620	258	169	3,7688
	19	2102	1002	4 rok	104,0	4 945 000	4 601	328	215	4,7905
	19	2202	1101	4 rok	104,0	4 945 000	4 629	330	216	4,8196
	19	2201	1102	3 rok	88,0	2 990 000	3 960	283	185	4,1229
	19	2302	1201	4 rok	104,0	5 495 000	4 774	341	223	4,9705
	19	2301	1202	3 rok	88,0	3 175 000	4 105	293	192	4,2739
	21	3101	1001	3 rok	80,0	2 560 000	3 620	258	169	3,7688
	21	3102	1002	4 rok	104,0	4 945 000	4 601	328	215	4,7905
	21	3202	1101	4 rok	104,0	4 945 000	4 629	330	216	4,8196
	21	3201	1102	3 rok	88,0	2 990 000	3 960	283	185	4,1229
	21	3302	1201	4 rok	104,0	5 495 000	4 774	341	223	4,9705
	21	3301	1202	3 rok	88,0	3 175 000	4 105	293	192	4,2739
	23	4102	1001	4 rok	104,0	4 945 000	4 601	328	215	4,7905
	23	4202	1101	4 rok	104,0	4 945 000	4 629	330	216	4,8196
	23	4201	1102	3 rok	88,0	3 395 000	3 932	281	183	4,0940
	23	4302	1201	4 rok	104,0	5 495 000	4 774	341	223	4,9705
	23	4301	1202	3 rok	88,0	3 445 000	4 105	293	192	4,2739
Summa					2 117,0	91 040 000	96 050	6 854	4 479	100,0000

\* I "energi" ingår rörliga kostnader avseende energi för använd hushållsel och varmvatten. Årsavgiften i tabellen är angiven per månad och exkl energi. Därefter anges en bedömd energikostnad avseende energin, som baseras på erfarenhetstal för normal användning. Faktisk använd energi kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras retroaktivt tillsammans med månadsavgiften en gång per kvartal.

\*\* Andelstalens beräkning bygger till största delen på boarea men också olika egenskaper som om lägenheten t.ex. är utrustad med uteplats, balkong, braskamin m.m. vägs in i beräkningen.

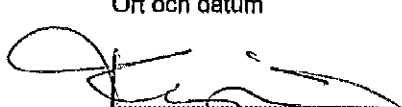
## Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrätthavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgiften fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut av bostadsrätthavare (köparen) enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Brf Doppingen har förvärvat fastigheten Doppingen 20 i Nynäshamn genom att köpa andelarna i Lindvika Väst Ekonomisk förening, vilken var ägare till fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till Brf Doppingen till bokfört värde via en verksamhetsöverlåtelse. Anskaffningsvärdet för andelarna i den ekonomiska föreningen har skrivits ned och värdet på fastigheten har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet. Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet. Brf Doppingen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronoreftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.
- C** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:  
 Andelsöverlåtelseavtal avseende Lindvika Väst Ekonomisk förening.  
 Köpeavtal med Lindvika Väst Ekonomisk förening om köp av fastigheten Nynäshamn Doppingen 20.  
 Totalentreprenadavtal avseende byggnation på föreningens fastighet med Veidekke Bostad AB.  
 Överenskommelse om fastställande av Brf Doppingens slutliga anskaffningskostnad.  
 Avtal med Nynäshamn energi avseende elnät och elhandel.  
 Veidekke Bostad AB tecknar avtal om Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel (teknisk förv, markskötsel, städning) samt svarar för dess kostnader under 2 år, se not under rubriken Driftkostnader.  
 Avtal för sophämtning och återvinning.  
 VA-abonnemang  
 Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring inkl kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.  
 Hissbesiktning- och larmöverföringsavtal  
 Byggsförsäkring med HDI Gerling.  
 Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningarna.  
 Avtal för bredband och telefoni till fastigheten samt must carry-utbud av TV-kanaler till bostäderna med Svenska Stadsnät Nynäshamn AB.  
 Avtal om mätdataöverföring för uppmätt energianvändning för hushållsel och varmvatten.  
 Överenskommelse med Veidekke Bostad AB att bolaget svarar för kostnader avseende förmedlingsuppdraget.
- D** Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Brf Doppingen. Denna har i tillämpliga delar även ställts till Handelsbanken AB
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

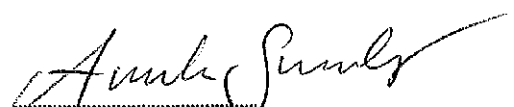
**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.**

Solna den 20/11-2013

Ort och datum

  
 Maria Wideröth

  
 Björn Isaksson

  
 Andreas Sundberg

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-11-20 för bostadsrättsföreningen Doppingen, Nynäshamn kommun, med org.nr 769622-0479

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. 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 vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

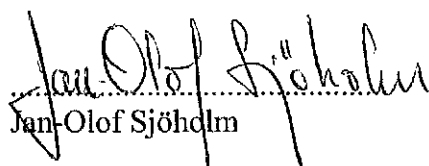
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

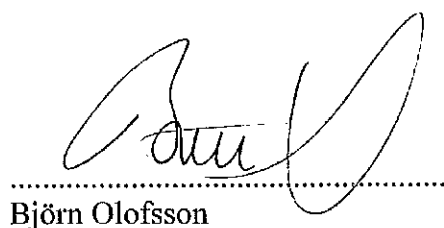
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 26 november 2013

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.



**Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-26 för Brf Doppingen**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis daterat 2013-11-21

Föreningens stadgar registrerade 2011-05-31

Fastighetsfakta 2013-11-20

Bankoffert 2011-02-02

Beräkning tax.värde

Energiberäkning 2013-03-25

Köpebrev 2013-02-06

Totalentreprenadkontrakt 2013-02-06

Förbindelse från Veidekke ASA 2013-02-12

Beräkning anskaffningskostnad färdig fastighet 2013-02-05