

2013080803897

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK VÅRVINDEN
Göteborgs kommun

ORG NR 769623-0205

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Nyckeltal	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-08-15

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Boklok Vårvinden, Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 19 april 2011 med ändring av firmanamn 2013-01-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med september månad 2013. Inflyttning beräknas ske under perioden november-december 2013.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 16 maj 2013.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI Gerling.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Göteborg biskopsgården 112:3
Adress:	-
Tomtens areal:	8 218 m ²
Bostadsarea:	Cirka 2 516m ²
Antal bostadslägenheter:	36 lägenheter i sju flerbostadshus.
Husens utformning:	Sju flerbostadshus med 2 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med bergvärme som distribueras via radiatorer.
El:	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt el-abonnemang och el-leverantören kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor finns i soptum.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation samt ett nät för TV.
Parkering:	En biluppställningsplats per lägenhet, 12 besöksplatser samt 2 handikappsplatser uppförs på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Prefabricerad platta på mark
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasadelement:	Prefabricerade träelement, lockpanel
Lägenhetsskilljande vägg:	Prefabricerade träelement
Innervägg i lägenheter:	Prefabricerade träelement
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Sadeltakstolar med betongtakpannor
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas isoler
Dörrsnickerier:	Ytterdörr i trä
Balkong/trappa:	Balkong/loftgång: träkonstruktion och räcken av tryckimpregnerat trä
Uppvärmningssystem:	Bergvärme, vattenburen värme med radiatorer
Ventilation:	Frånluftsventilation
TV/bredband/telefoni:	6 uttag i 4:orna, 5 uttag i 3:orna och 4 uttag i 2:orna.

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme, lockpanel
Mellänvägg:	Träreglargips
Yttertak:	Sadeltakstolar med betongtakpannor
Dörr:	Ytterdörr i trä

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt, Gångar: Grus
Grundläggning av hus:	Packad grusbädd
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Dagvatten:	Lokalt omhändertagande.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Laminat	Målat	Målad taggips
Kök	Laminat	Målat	Målad taggips
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Målad taggips
Vardagsrum	Laminat	Målat	Målad taggips
Sovrum	Laminat	Målat	Målad taggips
Förråd, klädkammare	Laminat	Målat	Målad taggips

2013080803901

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	61 985 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	62 035 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 32 400 000 kronor för bostäder.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på 80 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	8 738 333	5 år	4,00	349 533	14 220	363 753
Lån 2	8 738 333	3 år	3,20	279 627	14 220	293 847
Lån 3	8 738 333	2 år	3,00	262 150	14 220	276 370
Summa	26 215 000			891 310	42 660	933 970
Insatser	35 820 000					
Summa Finansiering	62 035 000					
Avgår Ränteintäkter						-500
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	42 660	933 470

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-3 år kommer att förtidsbindas.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 933 470

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea 76 000

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	36 000	
Arvode till styrelse och revisorer	45 000	
Fastighetsskötsel	10 000	
Uppvärmning	196 800	
Renhållning	73 800	
Snöröjning och sandning av väg	20 000	
Löpande underhåll	36 000	
Kabel-TV	21 600	
Försäkringar	40 000	
Vatten	97 000	
Gemensam el	36 000	
Övrigt	22 800	
Summa Driftskostnader¹, kr		635 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0

Summa skatter, kr **0**

Summa beräknade årliga kostnader, kr **1 644 470**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter

1 644 470

Summa beräknade årliga intäkter, kr

1 644 470

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca ¹	Antal rum ²	Mark/Balkong ³	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁴ (kr)	Månadsavgift ⁵ (kr)
A1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
A2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
A3	52,0	2 RoK	M	750 000	2,067	33 991	2 833
A4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
A5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
A6	52,0	2 RoK	B	750 000	2,067	33 991	2 833
B1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
B2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
B3	52,0	2 RoK	M	750 000	2,067	33 991	2 833
B4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
B5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
B6	52,0	2 RoK	B	750 000	2,067	33 991	2 833
C1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
C2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
C3	52,0	2 RoK	M	750 000	2,067	33 991	2 833
C4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
C5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
C6	52,0	2 RoK	B	750 000	2,067	33 991	2 833

forts...

¹ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning. Avrundning har gjorts till närmaste heltal där 0,5 avrundas till närmsta heltal nedåt.

² R=Rum, K=Kök

³ Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁴ Årsavgift fördelas efter andelstal

⁵ Månadsavgift år 1. En antagen årlig ökning av driftkostnaderna på 2 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar. En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedöms höjningen av årsavgiften bli ca 2 % per år.

Bland annat ingår vatten, uppvärmning, kabel-TV, fästighetsförsäkring, avsättning till underhållsfond, ekonomisk förvaltning, räntor och amortering på föreningens lån i månadsavgiften. Kostnad för bredband och IP-telefoni, hushållset tillkommer och varierar efter familjesammansättning och boendevanor.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca ¹	Antal rum ²	Mark/ Bal- kong ³	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift ⁴ (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)
D1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
D2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
D3	52,0	2 RoK	M	750 000	2,067	33 991	2 833
D4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
D5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
D6	52,0	2 RoK	B	750 000	2,067	33 991	2 833
E1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
E2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
E4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
E5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
F1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
F2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
F4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
F5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
G1	81,0	4 RoK	M	1 175 000	3,219	52 935	4 411
G2	69,0	3 RoK	M	980 000	2,742	45 091	3 758
G4	81,0	4 RoK	B	1 125 000	3,219	52 935	4 411
G5	69,0	3 RoK	B	980 000	2,742	45 091	3 758
diff.					0,010	178	
SUMMA	2 516,0			35 820 000	100,000	1 644 470	

¹ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning.
Avrundning har gjorts till närmaste heltal där 0,5 avrundas till närmsta heltal nedåt.

² R=Rum, K=Kök

³ Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁴ Årsavgift fördelas efter andelstal

⁵ Månadsavgift är 1. En antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 2 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar. En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedömes höjningen av årsavgiften bli ca 2 % per år.

Bland annat ingår vatten, uppvärmning, kabel-TV, fastighetsförsäkring, avsättning till underhållsfond, ekonomisk förvaltning, räntor och amortering på föreningens lån i månadsavgiften. Kostnad för bredband och IP-telefoni, hushållsel tillkommer och varierar efter familjesammansättning och boendevanor.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	24 656 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	10 419 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	14 237 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	252 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	654 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2013080803907

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 644 470	1 677 359	1 710 907	1 745 125	1 780 027	1 815 628	2 004 600
Årsavgift kr/m²	654	667	680	694	707	722	797
Övriga intäkter							
Räntor	500	500	676	1 032	1 573	2 305	8 998
Summa intäkter	1 644 970	1 677 859	1 711 582	1 746 156	1 781 600	1 817 932	2 013 608
Kapitalkostnader							
Räntor	891 310	889 860	888 322	886 692	884 965	883 134	872 192
Avskrivningar	42 660	45 220	47 933	50 809	53 857	57 089	74 352
Driftkostnader	635 000	647 700	660 654	673 867	687 344	701 091	774 061
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	76 000	77 520	79 070	80 652	82 265	83 910	92 644
Ackumulerad fondavsättning	76 000	153 520	232 590	313 242	395 507	479 417	924 822
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	17 560	35 603	54 136	73 169	92 709	200 349
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	50 000	67 560	103 163	157 300	230 468	323 177	1 100 191
Summa kostnader	1 644 970	1 677 859	1 711 582	1 746 156	1 781 600	1 817 932	2 013 608

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	26 215 000	26 172 340	26 127 120	26 079 188	26 028 379	25 974 522	25 652 707
* Kassa behållning inkl fond	126 000	221 080	335 754	470 542	625 975	802 594	2 025 014

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 2,0 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Medelränta är 3,4 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013080803908

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 6	År 8	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	654	667	680	694	707	722	797
Antagen räntenivå + 1%	758	771	784	797	811	825	899
Antagen räntenivå + 2%	862	875	888	901	914	928	1001
Antagen räntenivå - 1%	549	563	576	590	604	618	695
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	654	670	686	703	720	737	832
Antagen inflationsnivå + 2%	654	672	692	712	732	753	871
Antagen inflationsnivå - 1 %	654	664	674	685	696	707	764


Antagen räntenivå 3,40 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

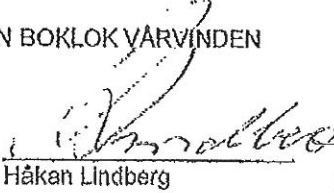
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

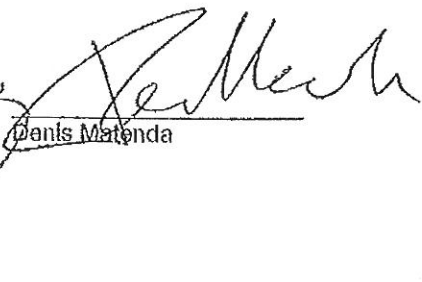
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, utlas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg den 26/6 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VÄRVINDEN


Leif Askenbäck


Håkan Lindberg


Danis Matonda

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 juni 2013 för bostadsrättsföreningen BoKlok Vårvinden, org nr: 769623-0205

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.

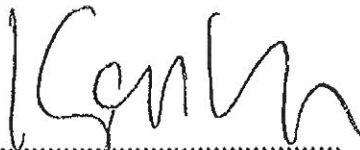
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

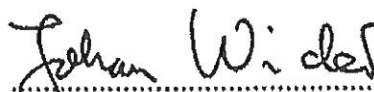
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 1 juli 2013



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-07-01 för Brf BoKlok Vårvinden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-01-09
2.	Registreringsbevis	2013-01-09
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2013-05-16
4.	Köpekontrakt för marken	2013-05-16
5.	Finansieringsoffert	2013-01-23
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-06-18
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-06-26
8.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-04-05
9.	Styrelseprotokoll	2013-04-24
10.	Tidplan	odaterad
11.	Ritning E-64.1-0202	2013-03-18
12.	Leveransbeskrivning	2012-08-24

2013080803896

MR

