

Bostadsrättsföreningen BoKlok Myntet i
Öllsjö
c/o BoKlok Housing AB

205 33 Malmö

Tillstånd att upplåta bostadsrätt

Sökande: Bostadsrättsföreningen BoKlok Myntet i Öllsjö, 769624-9155
(föreningen).

Kontaktperson: Josefin Rask

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 21 november 2013 ansökt om tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter trots att den slutliga kostnaden för att anskaffa föreningens hus ännu inte har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Till ansökan har bifogats en borgensförbindelse som har getts ut av Skanska AB (publ), 556000-4615 som säkerhet. Den är på 22 880 000 kronor och täcker summan av de insatser som föreningen eventuellt kan komma att återbetala. Bolagsverket har den 22 november 2013 registrerat föreningens ekonomiska plan.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av juristen Ulf Lampell. Föredragande var handläggaren Sol-Britt Nordlund.

Ulf Lampell

Sol-Britt Nordlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi vill påminna om att föreningen ett år efter att den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats på en föreningsstämma ska ansöka om att säkerheten skickas tillbaka.

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BoKlok Myntet i Öllsjö
Kristianstads kommun

ORG NR 769624-9155

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
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Särskilda förhållanden	12
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Myntet i Öllsjö, Kristianstads kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 13 juni 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november månad 2013. Inflyttning beräknas ske under februari 2014.

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 november månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 16 augusti 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 Sparbanken 1826.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Åke Mogensson 2, Kristianstads kommun.
Adress:	Prel, Öllsjövägen 13 A-D, 13 E-H, 13 I-M, 13 N-Q
Tomtens areal:	6 876 m ²
Bostadsarea:	Cirka 1 632 m ²
Antal bostadslägenheter:	24 lägenheter i fyra flerbostadshus.
Husens utformning:	Fyra flerbostadshus med 2 våningsplan. Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Till varje hus finns en hiss. Miljöhus finns på gården samt fastighetsförråd tillhörande hus A-D. Undercentralen finns i förrådsbyggnad tillhörande hus B.

Gemensamma anordningar

Installationer och el:	Föreningen ansluts till ledningsnät för el och fjärrvärme. Undercentral för produktion av värme och varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnad B. Respektive lägenhetsinnehavare bekostar sin elförbrukning via individuell elmätare. Uppvärmning sköts med vattenradiatorer.
Sopphantering:	Behållare för hushållssopor och tidningar finns i miljöhus.
TV/data/telefoni:	Bostadsområdet utrustas med fastighetsnät från Tella för möjlig anslutning av telefon, datakommunikation och TV. Central för fastighetsnät är placerad i fastighetens undercentral och respektive lägenhet styrs via ett kopplingskåp i klädkammaren. I det lokala nätet finns möjlighet för brf-havaren att teckna bredband, bredbandstelefoní och extra kanalpaket för digital-TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 30 st parkeringsplatser, varav 4 st är handikapplatser.
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheten ingår i Gemensamhetsanläggning Åke Mogensson GA:1 för drift och skötsel av gemensamma gator och parkeringar delade med Brf BoKlok Pärlan i Öllsjö (Åke Mogensson 1). Föreningens andel av gemensamhetsanläggningen är 50%.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Prefabricerad platta på mark
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasader/Väggar:	Prefabricerade träelement, träpanel
Innerväggar:	Träregelstomme och gipsskivor.
Takkonstruktion:	Prefabricerade trätakstolar (sadeltak), betongpannor
Dörrar:	Trä
Fönster:	Träfönster, 3 glas isolerglas
Balkong/trappa/loftgång:	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä, räcken i trä.

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme, isolerad vid UC och fastighetsförråd.
Mellänvägg:	Träreglar/gips på en sida
Yttertak:	Betongpannor
Dörr:	Ytterdörr: trä

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Gångbaneytor:	Grus
Parkering:	Asfalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Laminatgolv	Målat	Vitfolierad takskena
Vardagsrum:	Laminatgolv	Målat	Vitfolierad takskena
Kök:	Laminatgolv	Målat	Vitfolierad takskena
Sovrum:	Laminatgolv	Målat	Vitfolierad takskena
Badrum:	Plastmatta	Kakel	Vitfolierad takskena
Klädkammare:	Laminatgolv	Målat	Vitfolierad takskena

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	40 800 000
Likviditetsreserv	40 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	40 840 000

Fastigheten beräknas bli försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 16 985 040 kronor.

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.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Sparbanken 1826. 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	4 490 000	3 år	3,90	175 110	0	175 110
Lån 2	4 490 000	4 år	4,25	190 825	0	190 825
Lån 3	4 490 000	5 år	4,50	202 050	0	202 050
Lån 4	4 490 000	3 mån	3,35	150 415	26 940	177 355
Summa	17 960 000			718 400	26 940	745 340
Insatser	22 880 000					
Summa Finansiering	40 840 000					
Avgår Ränteintäkter						-200
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	26 940	745 140

¹ Annan bindningstid än anvgiven kan bli aktuell.

² Den angivna räntesatsen för lånen är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

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

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	745 140
--	---------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 35 kr per m ² bostadsarea	57 120
---	--------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	35 000	
Arvode till styrelse	24 000	
Revisor	18 000	
Hiss	33 000	
Uppvärmning	150 000	
Gemensam elförbrukning	24 000	
Vattenförbrukning	52 000	
Sophämtning	52 000	
Löpande underhåll	15 000	
TV, telefoni och bredband	24 000	
Försäkringar	28 000	
Snöröjning GA	17 000	
Administration GA	3 000	
Övrigt	15 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		490 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Summa skatter, kr		0

Reserv

Reserv		36 188
--------	--	--------

Summa beräknade årliga kostnader, kr	1 328 448
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning och med hänsyn tagen till husens utformning, föreningens läge och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

² För bostäder ingår eventuell fastighetskatt 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	<u>1 328 448</u>
Summa beräknade årliga intäkter, kr	1 328 448

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Mark/ Bal- kong ²	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ³ (kr)
A1	81	4 RoK	M	1 145 000	4,963	65 931	5 494
A2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	56 977	4 748
A3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	43 148	3 596
A4	81	4 RoK	B	1 095 000	4,963	65 931	5 494
A5	70	3 RoK	B	945 000	4,289	56 977	4 748
A6	53	2 RoK	B	745 000	3,248	43 148	3 596
B1	81	4 RoK	M	1 145 000	4,963	65 931	5 494
B2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	56 977	4 748
B3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	43 148	3 596
B4	81	4 RoK	B	1 095 000	4,963	65 931	5 494
B5	70	3 RoK	B	945 000	4,289	56 977	4 748
B6	53	2 RoK	B	745 000	3,248	43 148	3 596
C1	81	4 RoK	M	1 145 000	4,963	65 931	5 494
C2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	56 977	4 748
C3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	43 148	3 596
C4	81	4 RoK	B	1 095 000	4,963	65 931	5 494
C5	70	3 RoK	B	945 000	4,289	56 977	4 748
C6	53	2 RoK	B	745 000	3,248	43 148	3 596
D1	81	4 RoK	M	1 145 000	4,963	65 931	5 494
D2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	56 977	4 748
D3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	43 148	3 596
D4	81	4 RoK	B	1 095 000	4,963	65 931	5 494
D5	70	3 RoK	B	945 000	4,289	56 977	4 748
D6	53	2 RoK	B	745 000	3,248	43 148	3 596
diff.					0,000	0,000	
SUMMA	1 632			22 880 000	100,000	1 328 448	

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Markplan B = Balkong.

³ Månadsavgift år 1. Kostnad för hushållsel, bredband, telefoni och ev. utökat utbud av TV tillkommer.

2013112103670

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	25 025 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 005 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	14 020 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl hushållsel, telefoni, bredband och ev. utökat utbud av TV)	300 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl hushållsel, telefoni, bredband och ev. utökat utbud av TV)	814 kr

G. EKONOMISK PROGNOZ

2013112103671

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 328 448	1 355 017	1 382 117	1 409 760	1 437 955	1 466 714	1 619 371
Årsavgift kr/m ²	814	830	847	864	881	899	992
Övriga intäkter							
Räntor	200	381	639	976	1 393	1 893	5 699
Summa intäkter	1 328 648	1 355 398	1 382 756	1 410 736	1 439 348	1 468 607	1 625 070
Kapitalkostnader							
Räntor	718 400	717 322	716 185	714 985	713 717	712 380	704 495
Avskrivningar	26 940	28 495	30 012	31 677	33 434	35 289	46 226
Driftskostnader	490 000	499 800	509 796	519 992	530 392	541 000	597 307
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	57 120	58 262	59 428	60 616	61 829	63 065	69 629
Akkumulerad fondavsättning	57 120	115 382	174 810	235 426	297 255	360 320	695 077
Årets överskott	36 188	51 578	67 335	83 466	99 976	116 873	207 413
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	76 188	127 766	195 102	278 567	378 543	495 416	1 347 281
Summa kostnader	1 328 648	1 355 398	1 382 756	1 410 736	1 439 348	1 468 607	1 625 070

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Läneskuld	17 960 000	17 933 060	17 904 625	17 874 613	17 842 936	17 809 502	17 612 363
* Kassabehållning inkl fond	133 308	243 149	369 912	513 993	675 798	855 736	2 042 358

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,5 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning 26 940 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,55 %.

Medelränta är 4,0 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013112103672

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	814	830	847	864	881	899	992
Antagen räntenivå + 1%	924	940	957	973	990	1008	1100
Antagen räntenivå + 2%	1034	1050	1066	1083	1100	1117	1208
Antagen räntenivå - 1%	704	720	737	754	772	790	884
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	814	834	854	874	896	917	1034
Antagen inflationsnivå + 2%	814	837	861	885	910	936	1080
Antagen inflationsnivå - 1 %	814	827	840	853	867	881	954

I årsavgiften ingår kostnad för vatten, värme och grundutbud av TV. Hushållsel, telefoni, bredband och ev. utökat utbud av TV tillkommer.

Antagen räntenivå 4,0 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehåller bostadsrätt skall erlägga 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, uttas 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, eventuell balkong, samt eventuellt 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.

Kristianstad den 9/11 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK MYNTET I ÖLLSJÖ

Bengt Abgren

Mikael Ekman

Per-Axel Nilsson

2013112103674

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 november 2013 för bostadsrättsföreningen BoKlok Myntet i Öllsjö, org nr: 769624-9155.

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.

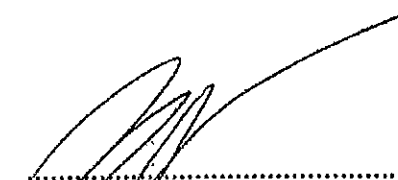
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.


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 bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 14 november 2013


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM


.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-14 för Brf BoKlok Myntet i Öllsjö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2012-06-13
2.	Registreringsbevis	2012-06-13
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2013-08-16
4.	Kreditoffert	2013-08-17
5.	Bekräftelse av ökad finansiering	2013-10-17
6.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-11-06
		2013-10-17
7.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-11-11
8.	Byggförsäkring	2013-08-16
9.	Avskrivningsplan	2013-11-15