

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BoKlok Smörblomman i Mörarp
Helsingborgs kommun

ORG NR 769625-2753

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 Smörblomman i Mörarp, Helsingborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 september 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 maj månad 2013. Inflyttning beräknas ske under augusti 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 maj månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 2 maj 2013.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HGI-Gerling Industrie Versicherung AG.

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 Öresund.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Smörasken 1, Helsingborgs kommun.
Adress:	Läringsgatan 11 A-D, 13 A-D, 15 A-D och 17 A-D
Tomtens areal:	5 677 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. Miljöhus finns på gården samt fastighetsförråd tillhörande hus A-D. Undercentralen finns i förrådsbyggnad tillhörande hus D

Gemensamma anordningar

Installationer och el:	Föreningen ansluts till el-ledningsnät och gas. Undercentral med gaspanna för distribution av värme och varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnaden. För lägenheterna i respektive hus finns individuella elmätare i schakt på varje husfasad. Respektive lägenhetsinnehavare bekostar sina egna elnät och elförbrukning via individuell elmätare.
Soppantering:	Behållare för hushållssopor och tidningar finns i miljöhus.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med ett datanät telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV. Styrcentral är placerad i klädkammare. I det lokala nätet finns möjligheter till att teckna bredband, bredbandstelefoni och extra kanalpaket för digital-TV.
Parkering:	Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser, varav 2st handikapplatser.
Gemensamhetsanläggningar:	Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Idag är ingen sådan känd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Prefabricerad platta på mark
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasader/Väggar:	Prefabricerade träelement, träpanel
Takkonstruktion:	Trätakstolar (prefabricerade) sadeltak, takpannor
Dörrar:	Trä
Fönster:	Träfönster, 3 glas isolerglas
Balkong/trappa/loftgång:	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä, räcken i trä.

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme, isolerad vid UC och fastighetsförråd.
Mellanvägg:	Träreolar/gips på en sida
Yttertak:	Takpannor
Dörr:	Ytterdörr: trä

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt
Grundläggning av hus:	Packad grusbädd
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Gångbanytor:	Grus
Parkerling:	Asfalt

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklaminat	Målat	Målade gipsskivor
Vardagsrum:	Eklaminat	Målat	Målade gipsskivor
Kök:	Eklaminat	Målat	Målade gipsskivor
Sovrum:	Eklaminat	Målat	Målade gipsskivor
Badrum:	Plastmatta	Kakel	Målade gipsskivor
Klädkammare:	Eklaminat	Målat	Målade gipsskivor

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

2013050708600

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	40 850 000
Likviditetsreserv	30 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	40 880 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 14 490 000 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 Öresund. 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	4 000 000	5 år	3,95	158 000	0	158 000
Lån 2	5 500 000	4 år	3,93	216 150	0	216 150
Lån 3	5 500 000	3 år	3,75	206 250	0	206 250
Lån 4	4 000 000	3 mån	3,00	120 000	28 500	148 500
Summa	19 000 000			700 400	28 500	728 900
Insatser	21 880 000					
Summa Finansiering	40 880 000					
Avgår Ränteintäkter						-600
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	28 500	728 300

¹ Lån 1-3 har terminssäkrats per 2013-03-15. Vid tid för slutfinansiering kan lån 4 upphandlas med annan bindningstid.

² Räntor för lån 1-3 är förtidsbundna hos Sparbanken Öresund med utbetalning 2013-09-15. Den angivna räntan för lån 4 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	728 300
--	---------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m ² bostadsarea	58 000
---	--------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	35 000	
Arvode till styrelse och revisorer	39 000	
Uppvärmning	149 000	
Gemensam elförbrukning	22 000	
Vattenförbrukning	45 000	
Renhållning	35 000	
Löpande underhåll	6 000	
TV, telefoni och bredband	30 000	
Försäkringar	30 000	
Snöröjning	15 000	
Sotning, besiktning	10 000	
Övrigt	32 800	
Summa Driftskostnader¹, kr		448 800

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Summa skatter, kr		0

Reserv

Reserv		38 484
--------	--	--------

Summa beräknade årliga kostnader, kr	1 273 584
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka 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	1 273 584
Summa beräknade årliga intäkter, kr	1 273 584

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	1 095 000	4,963	63 211	5 268
A2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	54 627	4 552
A3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	41 360	3 447
A4	81	4 RoK	B	995 000	4,963	63 211	5 268
A5	70	3 RoK	B	895 000	4,289	54 627	4 552
A6	53	2 RoK	B	695 000	3,248	41 360	3 447
B1	81	4 RoK	M	1 095 000	4,963	63 211	5 268
B2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	54 627	4 552
B3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	41 360	3 447
B4	81	4 RoK	B	995 000	4,963	63 211	5 268
B5	70	3 RoK	B	895 000	4,289	54 627	4 552
B6	53	2 RoK	B	695 000	3,248	41 360	3 447
C1	81	4 RoK	M	1 095 000	4,963	63 211	5 268
C2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	54 627	4 552
C3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	41 360	3 447
C4	81	4 RoK	B	995 000	4,963	63 211	5 268
C5	70	3 RoK	B	895 000	4,289	54 627	4 552
C6	53	2 RoK	B	695 000	3,248	41 360	3 447
D1	81	4 RoK	M	1 095 000	4,963	63 211	5 268
D2	70	3 RoK	M	995 000	4,289	54 627	4 552
D3	53	2 RoK	M	795 000	3,248	41 360	3 447
D4	81	4 RoK	B	995 000	4,963	63 211	5 268
D5	70	3 RoK	B	895 000	4,289	54 627	4 552
D6	53	2 RoK	B	695 000	3,248	41 360	3 447
diff.					0,001	0	
SUMMA	1 632			21 880 000	100,000	1 273 584	

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = markplan, B = balkong

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

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	25 049 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 642 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	13 407 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Inkl vatten, värme och grundutbud av TV. Hushållsel, telefoni, bredband och ev. utökad utbud av TV tillkommer)	275 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Inkl vatten, värme och grundutbud av TV. Hushållsel, telefoni, bredband och ev. utökad utbud av TV tillkommer)	780 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

2013050708604

G. EKONOMISK PROGNOZ

2013050708605

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 279 584	1 299 056	1 325 037	1 351 598	1 378 568	1 406 140	1 552 492
Årsavgift kr/m²	780	796	812	828	845	862	951
Övriga intäkter							
Räntor	600	1 370	2 451	3 856	5 596	7 685	23 810
Summa intäkter	1 274 184	1 300 425	1 327 488	1 365 393	1 384 165	1 413 825	1 576 301
Kapitalkostnader							
Räntor	700 400	699 349	698 241	697 071	695 837	694 535	686 866
Avskrivningar	28 500	30 071	31 728	33 476	35 321	37 267	48 731
Driftkostnader	448 800	457 776	466 932	476 270	485 796	495 511	547 085
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	70 702
Ackumulerad fondavsättning	58 000	117 160	177 503	239 053	301 834	365 871	705 785
Årets överskott	38 484	54 069	70 245	87 026	104 430	122 474	222 917
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	68 484	122 553	192 798	279 824	384 253	506 727	1 413 398
Summa kostnader	1 274 184	1 300 425	1 327 488	1 365 393	1 384 165	1 413 825	1 576 301

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	19 000 000	18 971 500	18 941 429	18 909 702	18 876 225	18 840 904	18 632 868
* Kassabehållning inkl fond	126 484	239 713	370 301	518 877	686 088	872 598	2 119 184

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna 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 %.

Avskrivning 28 500 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,5 %.

Medelränta är 3,69 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013050708606

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	780	796	812	828	845	862	951
Antagen räntenivå + 1%	897	912	928	944	960	977	1065
Antagen räntenivå + 2%	1013	1028	1044	1060	1076	1092	1180
Antagen räntenivå - 1%	664	680	696	712	729	746	837
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	780	799	818	838	858	879	990
Antagen inflationsnivå + 2%	780	802	825	848	872	897	1032
Antagen inflationsnivå - 1 %	780	793	806	819	832	845	916

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

Antagen räntenivå 3,69 %.

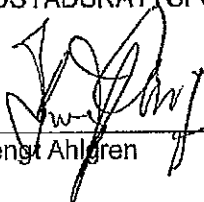
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

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, 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.

Mörarp den 2/5-2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRBLOMMAN I MÖRARP


Bengt Ahlgren


Mikael Ekman


Per-Axel Nilsson

2013050708608

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2 maj 2013 för bostadsrättsföreningen BoKlok Smörblomman i Mörarp, org nr: 769625-2753.

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.

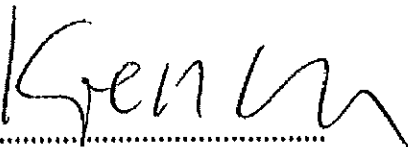
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

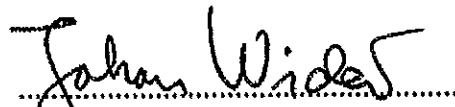
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 3 maj 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 2013-05-03 för Brf BoKlok Smörblomman i Mörap

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-09-27
2. Registreringsbevis	2012-09-27
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-03-21
4. Adressnumrering	2013-04-19
5. Finansieringsoffert	2013-04-19
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-04-19
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-04-24
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2013-01-09
9. Avskrivningsplan	2013-04-19
10. Bekräftelse av säkerhet för lån	2013-04-24
11. Avtal om förtida räntebindning	2013-03-15

2013050708609