

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BoKlok Leken

Örebro kommun

ORG NR 769626-1861

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 Leken, belägen i Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 8 april 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 och inflyttning beräknas ske under januari månad 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 oktober månad 2013.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 29 augusti 2013.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos AmTrust International Underwriters.

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.

Mellan föreningen och BoKlok Housing AB har tecknats ett avtal om en BoKlok garanti, innebärande att BoKlok Housing AB under en tid av sju år från entreprenadens godkännande och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom BoKlok Housing AB:s försorg.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Örebro Almby 11:338, Örebro kommun
Adress:	Valsaregatan 9 A-F, 11 A-F, 13 A-F
Tomtens areal:	4 501 m ²
Bostadsarea:	1 221 m ²
Antal bostadslägenheter:	18 lägenheter
Husens utformning:	Bebyggelsen utgörs av tre flerbostadshus i två våningar. Huskropparna innehåller sex lägenheter och totalt 18 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med ouppvärmda lägenhetsförråd. I förråd tillhörande hus B finns en undercentral. Husen är så placerade att föreningen kan ha en ändamålsenlig förvaltning.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Byggnaderna värms med fjärrvärme som distribueras via vattenradiatorer. Central för distribution av värme och varmvatten finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus B. Centralmätare för inkommande vatten är placerad i utvändigt undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus B. Styrd från- och tilluft med värmeväxling (FTX) med aggregat i varje lägenhet i skåp över spishäll.
El:	Elmätning med individuell mätning/lägenhet via separata abonnemang. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, d v s stolpbelysning, fasad- och förrådsbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
Sophantering:	Behållare för hushållssopor och matavfall finns i soprum.
TV/data/telefoni:	Fastigheten kommer att förses med digital-TV, bredband och bredbandstelefoni via fiberanslutning. Gruppavtal är tecknat med Telia för samtliga lägenheter.
Parkering:	Föreningen disponerar 18 bilplatser med motorvärmare samt en handikapparkering.
Servitut	In- & utfartsvägen till området sker på angränsade fastighet där rättigheten kommer att skrivas in som ett servitut. Servitutet kan sedan komma att ersättas med en gemensamhetsanläggning för reglering av gemensamma drifts- & underhållskostnader.
Tomtmark:	Yttre gräsytor som genomskärs av grusgångar som förbinder husen med förrådsbyggnaderna och parkeringen. Det finns i viss utsträckning även häckplanteringar mellan uteplatser samt äppelträd.
Gemensamma utrymmen:	Gemensamma förråd för föreningen, sophus & undercentral.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Prefabricerad platta på mark. Betongplintar till utvändig trappa, loftgång och balkonger. Komplementbyggnader utförs med kantförstyvad betongplatta på mark.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme samt planelement i komplementbyggnader.
Fasader/Väggar:	Gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av mineralull. Fasadbeklädnad av träpanel.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med underlagstak masoniteboard och takbeläggning av betongpannor.
Loftgångar, trappa, entrédäck och balkonger:	Tryckimpregnerat trä.
Dörrar:	Målat trä.
Fönster:	Målat trä med 3-glas isolerruta.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Laminatgolv,	Målat	Målat
Vardagsrum:	Laminatgolv	Målat	Målat
Kök:	Laminatgolv	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Laminatgolv	Målat	Målat
Sovrum:	Laminatgolv	Målat	Målat
Badrum	Plastmatta	Kakel	Målat

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	34 500 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	<u>34 550 000</u>

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

Fastighetens taxeringsvärde är ännu ej fastställt men beräknas uppgå till c a 13 403 082 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.
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 (%)	Ränte- kostnad (kr)	Avskrivning/ Amortering ² (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	15 890 000	3 mån-5 år	3,55	564 095	31 780	595 875
Lån 2						0
Lån 3						0
Lån 4						0
Lån 5						0
Summa	15 890 000			564 095	31 780	595 875
Insatser	18 660 000					
Summa Finansiering	34 550 000					
Avgår Ränteintäkter						-500
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	31 780	595 375

¹ Vid tid för slutfinansiering och utbetalning kommer styrelsen fatta beslut om bindningstider.

Antagen räntesats är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Genomsnittsräntorna är per den 2013-10-08: 3,02 %

² Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 595 375

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 36 630
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	20 000	
Arvode till styrelse och revisorer	10 000	
Föreningens administration	5 000	
Uppvärmning	100 000	
Gemensam elförbrukning	30 000	
Gemensam vattenförbrukning	35 000	
Renhållning	35 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	30 000	
TV, telefoni och bredband	48 384	
Försäkringar	20 000	
Snöröjning	20 000	
Övrigt	10 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		363 384

0

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	
Summa skatter, kr		0

Summa beräknade årliga kostnader, kr 995 389

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. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter ¹	882 205
Årsavgifter, TV, telefoni och bredband ²	48 384
Intäkter bilplatser ³	64 800
Summa beräknade årliga intäkter, kr	995 389

¹ Årsavgiften är exklusive hushållsel.

² TV, telefoni och bredband är gruppanslutet och avgiften är 224 kronor per lägenhet och månad.

³ 18 stycken bilplatser med motorvärmare á 300 kronor per månad

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 ⁴	Mark/ Bal- kong ⁵	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV/ telefoni/ bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)
A21R	53	2 RoK	M	865 000	4,300	37 935	2 688	3 385
A22R	53	2 RoK	B	790 000	4,300	37 935	2 688	3 385
A31R	70	3 RoK	M	1 090 000	5,733	50 577	2 688	4 439
A32R	70	3 RoK	B	990 000	5,733	50 577	2 688	4 439
A41R	81	4 RoK	M	1 295 000	6,634	58 525	2 688	5 101
A42R	81	4 RoK	B	1 190 000	6,634	58 525	2 688	5 101
B21R	53	2 RoK	M	865 000	4,300	37 935	2 688	3 385
B22R	53	2 RoK	B	790 000	4,300	37 935	2 688	3 385
B31R	70	3 RoK	M	1 090 000	5,733	50 577	2 688	4 439
B32R	70	3 RoK	B	990 000	5,733	50 577	2 688	4 439
B41R	81	4 RoK	M	1 295 000	6,634	58 525	2 688	5 101
B42R	81	4 RoK	B	1 190 000	6,634	58 525	2 688	5 101
C21R	53	2 RoK	M	865 000	4,300	37 935	2 688	3 385
C22R	53	2 RoK	B	790 000	4,300	37 935	2 688	3 385
C31R	70	3 RoK	M	1 090 000	5,733	50 577	2 688	4 439
C32R	70	3 RoK	B	990 000	5,733	50 577	2 688	4 439
C41R	81	4 RoK	M	1 295 000	6,634	58 525	2 688	5 101
C42R	81	4 RoK	B	1 190 000	6,634	58 525	2 688	5 101
diff					-0,002	-17		
Summa	1 221			18 660 000	100,000	882 205	48 384	

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ B = Balkong M = Markplan. Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV, telefoni och bredband, men exklusive hushållsel. Eventuellt utökat utbud utöver grundutbudet tillkommer på månadsavgiften.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	28 296 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	13 014 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	15 283 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl hushållsel)	298 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl hushållsel)	762 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	882 205	899 849	917 846	936 203	954 927	974 026	1 075 403
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	48 384	49 352	50 339	51 345	52 372	53 420	58 980
Årsavgift kr/m²	762	777	793	809	825	841	929
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	78 991
Räntor	500	500	615	849	1 204	1 685	6 099
Summa intäkter	995 889	1 015 797	1 036 218	1 057 164	1 078 646	1 100 675	1 219 473
Kapitalkostnader							
Räntor	564 095	562 967	561 785	560 546	559 248	557 888	550 049
Avskrivningar	31 780	33 299	34 891	36 559	38 307	40 138	50 693
Driftskostnader inklusive hyra garageplatser	363 384	370 652	378 065	385 626	393 339	401 205	442 963
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	36 630	37 363	38 110	38 872	39 649	40 442	44 652
Akkumulerad fondavsättning	36 630	73 993	112 102	150 975	190 624	231 066	445 740
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0
Årets överskott	0	11 517	23 368	35 560	48 102	61 001	131 116
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	50 000	61 517	84 884	120 445	168 547	229 548	741 060
Summa kostnader	995 889	1 015 797	1 036 218	1 057 164	1 078 646	1 100 675	1 219 473

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	15 890 000	15 858 220	15 824 921	15 790 030	15 753 471	15 715 164	15 494 349
* Kassabehållning inkl fond	86 630	135 509	196 987	271 419	359 171	460 615	1 186 800

Förutsättningar

Årsavgifterna & hyrorna höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Räntan på kassan har satts till 1,0 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Avskrivning 31 780 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,78 %.
 Medelränta är 3,55 % under hela kalkylperioden.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	762	777	793	809	825	841	929
Antagen räntenivå + 1%	892	907	923	938	954	970	1056
Antagen räntenivå + 2%	1022	1037	1052	1067	1083	1099	1183
Antagen räntenivå - 1%	632	648	663	679	696	713	802
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	762	781	800	819	839	860	970
Antagen inflationsnivå + 2%	762	784	806	830	854	878	1015
Antagen inflationsnivå - 1 %	762	774	786	799	811	824	892

I årsavgiften ingår kostnad för TV och bredband, vatten samt uppvärmning.

Antagen räntenivå 3,55 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

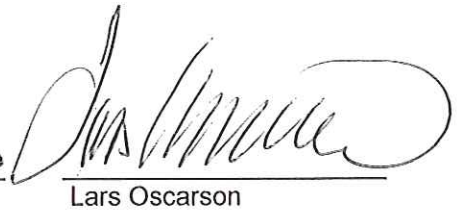
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
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.
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.

Örebro den 15 oktober 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK LEKEN


Lars Blomqvist


Sven Larsson


Lars Oscarson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 15 oktober 2013 för bostadsrättsföreningen BoKlok Leken org. nr. 769626-1861.

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.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

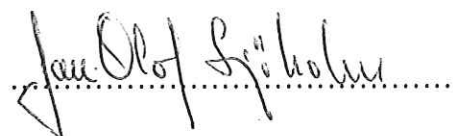
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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 22 oktober 2013



Jan-Olof Sjöholm



Ivar Stenport

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

Bilaga till granskningsintyg, 2013-10-22, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Leken.

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-05-08
- Stadgar, registrerade 2013-04-08
- Uppdragsavtal, undertecknat 2013-08-29
- Allmän fastighetsinformation för Örebro Almby 11:338, 2013-10-08
- Köpekontrakt, 2013-08-29
- Situationsplan
- Bygglovsritningar
- Offert finansiering, 2013-04-18
- Räntor per 2013-10-08
- Försäkringsbrev byggfelsförsäkring, 2013-06-28
- Beräkning taxeringsvärde, 2013-10-08
- Avskrivningsplan
- Projekttidplan
- Orienterande teknisk beskrivning
- Avtal om BoKlok-garanti
- Borgen insatser, oktober 2013