

# EKONOMISK PLAN

FÖR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

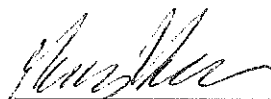
# BOKLOK FLISAN

KNIVSTA KOMMUN

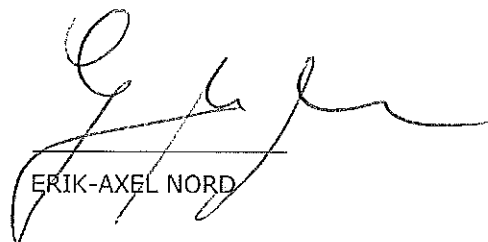
ORT: *Upplands Väsby*      DATUM: *8/5 2017*



LARS HALLDÉN



MAGNUS HEDMAN



ERIK-AXEL NORD

Registrerades av Bolagsverket 2017-09-29

## **Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
Allmänna förutsättningar	3
Särskilda förhållanden	3
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
Beskrivning av fastigheten	4-5
Föreningens kostnader och intäkter	6-8
Nyckeltal	9
Ekonomisk prognos	10
Känslighetsanalys	11

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Flisan, Knivsta kommun (769631-4868) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende 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 sker i september 2017 och inflyttning beräknas ske i januari 2018.

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 grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB till ett fast pris, enligt uppdragsavtal tecknat den 22 juni 2016.

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 § i bostadsrättslagen, lämnas av Bolagsverket genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Nordea.

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats och årsavgift med belopp som anges i planens lägenhetstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Därtill kan avgifter kring upplåtelse, överlåtelse, pantsättning samt avgift för andrahandsupplåtelse komma att tas ut efter beslut av styrelsen.

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.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska 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.

En pristaksklausul i föreningens stadgar (Bilaga 1, tillägg till § 23) begränsar köpeskillning vid försäljning de första två åren.

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt tom värdeåret.

Köpeskillning entreprenad (inklusive köpeskillning fastighet) 98 636 856 kr

Likviditetsreserv Bostadsrättsförening 55 000 kr

**Slutlig anskaffningskostnad (sek) 98 691 856 kr**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till ett fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring och färdigställandegaranti.

Taxeringsvärdet ej fastställt men beräknas till cirka 89 202 000 kronor.

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Knivsta Gredelby 7:72

Tomtens areal: ca 5006 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 2592 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 24 lägenheter

Byggnadernas antal  
och utformning:

Bebyggelsen på fastigheten består av 24 lägenheter, placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Tre huskroppar innehåller fyra lägenheter och tre huskroppar innehåller två lägenheter samt ett hus med sex lägenheter. I anslutning till varje lägenhet ligger separata förrådsbyggnader med uppvärmda lägenhetsförråd. Bygglov erhöles 19 april 2016.

Fastigheten kan komma att belastas, efter färdigställd fastighetsförrättning, av ledningsrätter samt av servitut och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, tele-, kabel-TV, vatten, el, värme och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

### Gemensamma anordningar

- Vatten: Varje bostad har ett eget abonnemang för VA (vatten och avlopp) med egen vattenmätare som sitter i installationsutrymmet.
- Värme: Bostäderna uppvärms med vattenburen värme via frånluftsvärmepump. Värmen fördelas i bostaden via golvvärme i bottenvåning och vattenradiatorer på övervåning.
- Ventilation: Tilluft i respektive rum och frånluft i trappa i radhus, installationsutrymme, hall på övre plan samt från kök via köksfläkt med separat imkanal i radhus/parhus.
- El: Varje bostad har ett eget abonnemang för hushållsel.
- TV/bredband/telefoni: Bostäderna förses med öppen fiber via Telia för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni.
- Soputrymmen: Sophantering sker i egna kärl i anslutning till den egna infarten.
- Tvätt: Tvättmaskin i badrum.
- Parkering: På fastighetern kommer att finnas en parkeringsplats på varje uppfart mot lägenhet samt en gemensam parkeringsplats med nio platser.
- Försäkringar: Fastigheten kommer senast att vid tidpunkten för slutbesiktning vara fullvärdesförsäkrad.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Husen grundläggs på betongplatta.
Stomme:	Träregelstomme av prefabricerade element.
Fasader/Väggar:	Träpanel/träregelstomme
Takkonstruktion:	Trätakstolar. Yttertak med asfaltspapp.
Dörrar:	Trä
Fönster:	Träfönster. Aluminiumfönster där ljudisolering kräver det, 3-glas isolerruta.
Uteplatser:	Framsida: Stenbelagd etapp 1 eller sten/gräs för etapp 2, Baksida: Gräs

### **Förråd**

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme. Träpanel
Yttertak:	Asfaltspapp
Dörr:	Trä

### **Mark**

Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Parkering:	Asfalt

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré:	Klinker	Målat	Målat
Kök:	Träfanér	Målat	Målat
Bad, tvätt (Bv):	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum:	Träfanér	Målat	Målat
Sovrum:	Träfanér	Målat	Målat
Bad, tvätt (öv):	Plastmatta	Kakel	Målat
Klädkammare:	Träfanér	Målat	Målat
Trappa	Trä	Målat	Målat

## FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER

Nedan visar föreningens beräknade kostnader och intäkter år ett. En specifikation över dessa finns på följande sidor samt i en ekonomisk prognos på sidan 10.

Beräknade kapitalkostnader enligt finansieringsplan nedan	-967 731
Driftskostnader (avsättning till fond ej inräknat)	-339 552
Intäkter (årsavgifter)	1 438 560
<b>Likviditetsmässigt resultat *</b>	<b>131 277</b>
Avskrivningar	-798 869
Amortering	71 684
Bokföringsmässigt resultat	-595 908

\*Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kan det för läsaren av den ekonomiska planen vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet på sid 10. Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

## FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som 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 Nordea och säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>3</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	8 960 464	5 år	3,00	268 814	17 921	286 735
Lån 2	8 960 464	3 år	2,70	241 933	17 921	259 854
Lån 3	8 960 464	2 år	2,40	215 051	17 921	232 972
Lån 4	8 960 464	3 mån	1,90	170 249	17 921	188 170
<b>Summa</b>	<b>35 841 856</b>			<b>896 047</b>	<b>71 684</b>	<b>967 731</b>
Insatser	62 850 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>98 691 856</b>					
<b>Summa kapitalkostnad år 1 <sup>5</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>71 684</b>	<b>967 731</b>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

<sup>3</sup> Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande.

<sup>4</sup> Amortering förutsätts ske progressivt enligt en 50-årig plan med en uppräkningsfaktor på 7,1 %.

<sup>5</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

## BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Kapitalkostnad enligt föregående sida

Exklusive avskrivningar men inklusive amorteringar. **967 731**

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea. **77 760**

### Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Renhållning	65 000
Försäkringar	44 000
Ekonomisk förvaltning	56 000
Snöröjning och sandning	18 000
Arvode till styrelse och revisorer	60 000
Filterbyte	25 000
Jouravtal	15 000
Löpande underhåll	31 000
Sotning	20 000
Stämma	5 552
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>	<b>339 552</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0
<b>Summa skatter, kr</b>	<b>0</b>

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **1 385 043**

Avgår amorteringar	-71 684
Avgår avsättningar	-77 760
Avskrivningar <sup>3</sup>	798 869
<b>Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr</b>	<b>2 034 468</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Avskrivningsbeloppet år ett år beräknat på det totala beloppet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet och med en rak avskrivningstid på 100 år.

## BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

**Summa beräknade intäkter år 1**

**1 438 560**

Nedan en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Nr lgh	Bostads- area, ca (m2)	Antal rum och kök	Insats (kr)	Andels- tal (%)	rsavgift exklusive TV, Bredband och telefoni (kr)	Månadsavgift <sup>1</sup> (kr)
A01RG	108	4	2 750 000	4,167	59 945	4 995
A02R	108	4	2 450 000	4,167	59 945	4 995
A03R	108	4	2 450 000	4,167	59 945	4 995
A04R	108	4	2 450 000	4,167	59 945	4 995
A05R	108	4	2 450 000	4,167	59 945	4 995
A06RG	108	4	2 750 000	4,167	59 945	4 995
B01RG	108	4	2 750 000	4,167	59 945	4 995
B02RG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
C01RG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
C02RG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
D01RG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
D02RG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
E01SG	108	4	2 800 000	4,167	59 945	4 995
E02S	108	4	2 550 000	4,167	59 945	4 995
E03S	108	4	2 550 000	4,167	59 945	4 995
E04SG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
F01SG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
F02S	108	4	2 550 000	4,167	59 945	4 995
F03S	108	4	2 550 000	4,167	59 945	4 995
F04SG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
G01SG	108	4	2 650 000	4,167	59 945	4 995
G02S	108	4	2 550 000	4,167	59 945	4 995
G03S	108	4	2 550 000	4,167	59 945	4 995
G04SG	108	4	2 850 000	4,167	59 945	4 995
diff				-0,008	-120	
<b>SUMMA</b>	<b>2592</b>		<b>62 850 000</b>	<b>100,000</b>	<b>1 438 560</b>	

<sup>1</sup> Månadsavgift exklusive bla tv, bredband, telefoni, uppvärmning, hushållsel och vatten. Uppskattad kostnad som tillkommer är ca 2500 kr per månad.



## NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	38 076 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	13 828 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	24 248 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	131 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl TV, bredband och telefoni, hushållsel, vatten och värme)	555 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	1 438 560	1 467 331	1 496 678	1 526 611	1 557 144	1 588 286	1 753 597
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	555	566	577	589	601	613	677
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 438 560</b>	<b>1 467 331</b>	<b>1 496 678</b>	<b>1 526 611</b>	<b>1 557 144</b>	<b>1 588 286</b>	<b>1 753 597</b>
<b>Driftskostnader</b>	339 552	346 343	353 270	360 335	367 542	374 893	413 912
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	896 046	894 254	892 335	890 279	888 078	1 062 864	1 045 402
Avskrivningar	798 869	798 869	798 869	798 869	798 869	798 869	798 869
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 034 467</b>	<b>2 039 466</b>	<b>2 044 474</b>	<b>2 049 484</b>	<b>2 054 489</b>	<b>2 236 626</b>	<b>2 258 183</b>
<b>Årets resultat före avskrivningar</b>	<b>202 962</b>	<b>226 734</b>	<b>251 073</b>	<b>275 997</b>	<b>301 524</b>	<b>150 530</b>	<b>294 282</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat<sup>1</sup></b>	<b>-595 907</b>	<b>-572 135</b>	<b>-547 796</b>	<b>-522 872</b>	<b>-497 345</b>	<b>-648 339</b>	<b>-504 587</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>							
Avsättning till underhållsfond	77 760	79 315	80 902	82 520	84 170	85 853	94 789
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	77 760	157 075	237 977	320 496	404 666	490 519	946 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>							
Årets resultat	-595 907	-572 135	-547 796	-522 872	-497 345	-648 339	-504 587
Årets avskrivning*	798 869	798 869	798 869	798 869	798 869	798 869	798 869
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	202 962	226 734	251 073	275 997	301 524	150 530	294 282
Likviditetsreserv	55 000	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-71 684	-76 774	-82 224	-88 062	-94 315	-101 011	-142 337
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>186 278</b>	<b>149 960</b>	<b>168 848</b>	<b>187 934</b>	<b>207 209</b>	<b>49 519</b>	<b>151 945</b>
Kassabehållning inkl. fondavsättning	186 278	336 238	505 086	693 021	900 230	949 748	1 502 888

Låneskuld 35 841 856 35 770 172 35 693 398 35 611 174 35 523 112 35 428 797 34 846 747

Förutsättningar

Årsavgifterna och parkeringsavgifter höjs med 2 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 71 684 år 1 därefter med en årlig ökning på 7,1 %.

Medelränta är 2,5% år 1-5 och 3,0% år 6-11.

\*Årlig avskrivning är beräknat på värdet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet med en avskrivnings tid på 100 år.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av den ekonomiska planen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	555	566	577	589	601	613	677
Antagen räntenivå + 1%	693	704	715	726	738	749	811
Antagen räntenivå + 2%	832	842	853	864	875	886	945
Antagen räntenivå - 1%	417	428	440	452	464	476	542
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	555	568	581	594	608	622	697
Antagen inflationsnivå + 2%	555	569	584	599	615	631	719
Antagen inflationsnivå - 1 %	555	564	574	584	594	604	658

Antagen medelränta är 2,5% år 1-5 och 3,0% år 6-11.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 maj 2017 för bostadsrättsföreningen BoKlok Flisan, org. nr: 769631-4868.

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.

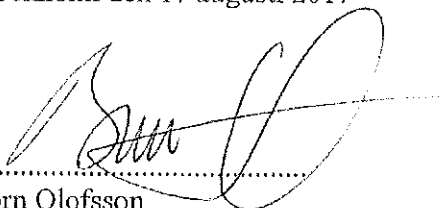
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

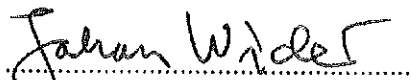
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 17 augusti 2017



Björn Olofsson  
Civ.ing  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö



Johan Widén  
Civ.ing  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-08-17 för Brf BoKlok Flisan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-01-13
2. Registreringsbevis	2016-10-31
3. Uppdragsavtal med bilagor	2016-06-22
4. Försäljningsbroschyr	odaterad
5. Kreditoffert Nordea	2016-03-23
6. Bygglövsbeslut	2016-04-19
7. Styrelseprotokoll	2016-04-04
8. Offert Telia öppen fiber	2017-08-21
9. Ritning V57:01	2016-10-13

*fel*