

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Bokö Park

Org. nr. 769634-8353

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKÖ PARK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKÖ PARK

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bokö Park med org.nr 769634-8353, som registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-29 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Mejseln 7 ("Fastigheten")
Kommun:	Trosa
Adress:	Mejselgränd 8-12, Vattenpassgränd 3, Vinkelgatan 12
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	5.475 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Mejseln 2 trosaporten	2010-06-01 Laga kraft: 2010-06-30 Gen.f.start: 2010-07-01 Gen.f.slut: 2020-06-30	0488-P10/10
Rättigheter	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg, last. Rätt att använda och underhålla gångväg inom området	Officialservitut	0488-11/13.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	36 stycken bostäder
Total bostadsarea:	2.279 kvm
Byggnad:	5 stycken flerbostadshus i 3 stycken våningsplan
Byggnadsår:	2017-2018
Grund:	Platta på mark på packad sprängsten, plintar på berg samt rörpålar
Stomme:	Betong
Fasad:	Limträpanel
Yttertak:	Papptak
Fönster:	3-glas fönster
Fönsterbågar:	Trä
Hiss:	1 hiss i varje byggnad
Balkonger:	Prefabricerad betong
Uppvärmning:	Bergvärme
VA:	Kommunal anslutning
Ventilation:	FTX-system

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

36 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

Boarea, 1 rok	6 st à 33 kvm	198 kvm
Boarea, 2 rok	14 st à 50-66 kvm	842 kvm
Boarea, 3 rok	4 st à 70-77 kvm	741 kvm
Boarea, 4 rok	6 st à 83 kvm	<u>498 kvm</u>
Total area		2.279 kvm

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning: Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, ugn, spishäll, kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.

Badrum: Tvättställ, wc, tvättmaskin, torktumlare och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

De största lägenheterna har ett extra wc-rum med wc och tvättställ.

Golvbeläggningar i övriga rum: Klinker i hall och parkett i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende innergård som kommer att delas med Bostadsrättsföreningen Arkö Park.

Fiberoptiskt fastighetsnät är installerat in till Fastigheten.

En gemensam tvättstuga för grovtvätt finns i en av byggnaderna. I tvättstugan finns det 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 1 st tvättställ.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 29.041.000 kronor, varav byggnad till 24.200.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten åsatts typkod hyreshus. P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske andra kvartalet år 2019. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt under första kvartalet år 2019.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten Mejseln 7 i Trosa kommun. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	37.967.490 kr
Entreprenadkostnad**	64.600.000 kr
Lagfartskostnad	8.000 kr
Pantbrevskostnad	576.510 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
Summa	103.177.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 478.322 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 103.177.000 kr, i en garantiutfästelse från Conventor Invest AB (556158-7246). Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKÖ PARK

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	32.500.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	70.677.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	103.177.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera 325.000 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen beräknar att göra en avskrivning om 1%.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad*	650.000 kr
Amorteringar	325.000 kr
Driftkostnader**	557.925 kr
Administration	50.000 kr
Försäkring	33.000 kr
Löpande underhåll	70.000 kr
Fastighetsskötsel	90.000 kr
Städning	35.000 kr
Renhållning	37.000 kr
Vatten	72.000 kr
Värme	102.925 kr
Ga-kostnad	20.000 kr
Fastighetsel	48.000 kr
Kommunal fastighetsavgift***	0 kr
Avsättning till reparationsfond	50.000 kr
Summa kostnader	1.582.925 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 2%

Kredittiden motsvarar lånets bindningstid

** Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	1.582.925 kr
	1.582.925 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKÖ PARK

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Hus	Lägenhets nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
2A	1002	70	3,0715%	2 170 000	48 620	4 052
2A	1001	83	3,6419%	2 573 000	57 649	4 804
2A	1101	83	3,6419%	2 553 000	57 649	4 804
2A	1102	83	3,6419%	2 553 000	57 649	4 804
2A	1201	66	2,8960%	2 046 000	45 842	3 820
2A	1202	66	2,8960%	2 046 000	45 842	3 820
2B	1002	70	3,0715%	2 170 000	48 620	4 052
2B	1001	83	3,6419%	2 573 000	57 649	4 804
2B	1101	83	3,6419%	2 553 000	57 649	4 804
2B	1102	83	3,6419%	2 553 000	57 649	4 804
2B	1201	66	2,8960%	2 046 000	45 842	3 820
2B	1202	66	2,8960%	2 046 000	45 842	3 820
5	1003	50	2,1939%	1 550 000	34 728	2 894
5	1001	66	2,8960%	2 046 000	45 842	3 820
5	1002	33	1,4480%	1 073 000	22 921	1 910
5	1103	60	2,6327%	1 810 000	41 674	3 473
5	1101	74	3,2470%	2 200 000	51 398	4 283
5	1102	33	1,4480%	1 073 000	22 921	1 910
5	1202	77	3,3787%	2 467 000	53 482	4 457
5	1201	60	2,6327%	1 900 000	41 674	3 473
1B	1003	50	2,1939%	1 550 000	34 728	2 894
1B	1001	74	3,2470%	2 294 000	51 398	4 283
1B	1002	33	1,4480%	1 073 000	22 921	1 910
1B	1101	74	3,2470%	2 200 000	51 398	4 283
1B	1103	61	2,6766%	1 841 000	42 369	3 531
1B	1102	33	1,4480%	1 073 000	22 921	1 910
1B	1201	60	2,6327%	1 860 000	41 674	3 473
1B	1202	77	3,3787%	2 387 000	53 482	4 457
1C	1003	50	2,1939%	1 550 000	34 728	2 894
1C	1001	74	3,2470%	2 294 000	51 398	4 283
1C	1002	33	1,4480%	1 073 000	22 921	1 910
1C	1101	74	3,2470%	2 200 000	51 398	4 283
1C	1103	61	2,6766%	1 841 000	42 369	3 531
1C	1102	33	1,4480%	1 073 000	22 921	1 910
1C	1201	60	2,6327%	1 900 000	41 674	3 473
1C	1202	77	3,3787%	2 467 000	53 482	4 457
		2 279	100,00%	70 677 000	1 582 925	131 910

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad per m ² BOA	45.273 kr
Insats per m ² BOA	31.012 kr
Belåning per m ² BOA	14.261 kr
Driftkostnad per m ² BOA	245 kr
Årsavgift per m ² BOA	695 kr
Rep.fondering och avskrivning per m ² BOA	305 kr
Kassaflöde per m ² BOA	0 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKÖ PARK

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta av bostadsrättsföreningen varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Trosa 2017-10-20

Bostadsrättsföreningen Bokö Park



.....
Bengt Bruzelli



.....
Björn Isaksson



.....
Berit andersson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bokö Park*, Trosa kommun, organisationsnummer 769634-8353, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

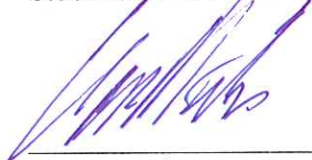
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen av den ekonomiska planen med bilagor daterad 2017-10-20 har följande handlingar varit tillgängliga:

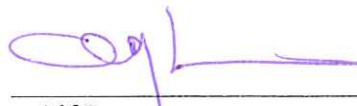
Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Ritningar och situationsplan
Bofaktablad och bilder
Köpebrev, skuldebrev och intyg, 2017-09-13
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-11-06
Beräkna taxeringsvärde
Entreprenadavtal, Byggmästarna i Nyköping AB, 2017-05-02
Garanti och utfästelse, Conventor Invest AB, 2017-10-20
Bankoffert, Sörmlands Sparbank, 2016-12-05

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2017-11-10



Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring



Alf Larsson
Byggnadsing.
Innehar ansvarsförsäkring

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer.

BILAGA 1 PROGNOSES

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	650 000	643 500	637 000	630 500	624 000	617 500	611 000	604 500	598 000	591 500	585 000	552 500
Driftkostnader												
Driftkostnader	557 925	569 084	580 465	592 074	603 916	615 994	628 314	640 880	653 698	666 772	680 107	750 894
Övriga kostnader												
Kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63 713
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950	67 293
Amortering	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000
Arsavgift	1 582 925	1 588 584	1 594 485	1 600 635	1 607 038	1 613 698	1 620 622	1 627 815	1 635 281	1 643 027	1 651 057	1 759 400
Avskrivningar												
Avskrivning	646 000	639 540	633 145	633 145	633 145	633 145	633 145	633 145	633 145	633 145	633 145	633 145
Underskott *	-	271 000	-	255 125	-	252 941	-	251 836	-	248 390	-	240 851
* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amorteringar, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.												
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,00%											
Inflationsantagande	2,0%											
Taxeringsvärde	29 041 000	29 621 820	30 214 256	30 818 542	31 434 912	32 063 811	32 704 883	33 358 980	34 026 160	34 706 683	35 400 817	39 085 362
Föreningslån	32 500 000	32 175 000	31 850 000	31 525 000	31 200 000	30 875 000	30 550 000	30 225 000	29 900 000	29 575 000	29 250 000	27 625 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt ovanstående prognos	1 582 925	1 588 584	1 594 485	1 600 635	1 607 038	1 613 698	1 620 622	1 627 815	1 635 281	1 643 027	1 651 057	1 759 400
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 582 925	1 910 334	1 912 985	1 915 885	1 919 038	1 922 448	1 926 122	1 930 065	1 934 281	1 938 777	1 943 557	2 035 650
2. Dagens räntenivå - 1%	1 582 925	1 266 834	1 275 985	1 285 385	1 295 038	1 304 948	1 315 122	1 325 565	1 336 281	1 347 277	1 358 557	1 483 150
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 582 925	1 594 663	1 606 948	1 619 796	1 633 225	1 647 252	1 661 894	1 677 171	1 693 101	1 709 704	1 727 000	1 886 382
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 582 925	1 582 504	1 582 144	1 581 846	1 581 609	1 581 435	1 581 325	1 581 278	1 581 296	1 581 379	1 581 527	1 888 338