307843/18

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK TORNSEGLAREN I HÖGANÄS

Höganäs kommun

ORG NR 769635-0474

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

		Sid
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-9
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	10
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	11-12
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	13
F.	Nyckeltal	14
G.	Ekonomisk prognos	15
H.	Känslighetsanalys	16
I.	Särskilda förhållanden	17
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-19

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tornseglaren i Höganäs, Höganäs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 24 juli 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under augusti månad 2018. Inflyttning beräknas ske i december 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 odyl grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 16 januari 2018.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. 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 SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Spånet 5 Höganäs Kommun
Adress:	Midgårdsgatan 1A-G, 3 A-E, 7
Tomtens areal:	ca 6010 m²
Bostadsarea:	Cirka 2548 m²
Bygglov:	Erhölls 2017-10-17

Antal bostadslägenheter: 36 lägenheter i två flerbostadshus.

Husets utformning:	1 st flerbostadshus med 3 våningsplan och 1 st flerbostadshus med 4 våningsplan. På området finns miljörum, undercentral (som de delar med BRF Boklok Svalan) förråd och parkeringsplatser. Föreningen har fler än ett bostadshus som är så placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Sophantering:	Behållare finns i miljörum.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med kanalisation för fiber.
Parkering:	Föreningen disponerar 41 parkeringsplatser och 2 hkp samt 30 st förråd.
Gemensamhets-anläggning:	Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning som omfattar kommunikationsområde, parkering lek-och grönyta, boulebana och gångvägar samt byggnad för värmeanläggning, vatten och elcentral. **Höganäs Spånet Ga:1.** Deltagande fastigheter är Spånet 5 och 6. Andelstal Spånet 5 36/64 och Spånet 6 28/36. Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende vatten-avlopp, starkström och tele.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDKONSTRUKTION
Grundkonstruktion under huvudbyggnad utförs med kant- mittförstyvad och radonsäkrad balkgrund på mark, med mellanliggande isolering, isolerade kantelement, markskivor och erforderlig randisolering.
Komplementbyggnader utförs med 100 mm kantförstyvad betongplatta på mark med isolerade markskivor och randisolering där detta erfordras.

HUSSTOMME
Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus.
Bärande ytterväggsstomme av träreglar i komplementbyggnader.

YTTERVÄGGAR I HUVUDBYGGNAD
Väggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av mineralull. Våtrumsskiva vid badrum.
Fasadbeklädnad av fibercement/träpanel.

YTTERVÄGGAR I KOMPLEMENTBYGGNAD
Väggar av träregelstomme. Komplettering med skiva, vindskyddspapp och mellanliggande isolering av mineralull vid UC. Vissa väggar utföres med brandkrav enligt brandskyddsdokumentation. Fasadbeklädnad av träpanel.

GAVLAR
Väggar av träregelstomme. Fasadbeklädnad av fibercement.

INNERVÄGG (EJ BÄRANDE)
Väggar av gips på träregelstomme. Våtrumsskiva vid badrum.

MODULSKILJANDE VÄGG (BÄRANDE)
Väggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av mineralull. Våtrumsskiva vid badrum. Dubbla stommar separerade av luftspalt.

LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR
Väggar av gips på träregelstomme med mellanliggande isolering av mineralull. Våtrumsskiva vid badrum. Dubbla stommar separerade av luftspalt.

BJÄLKLAG I HUVUDBYGGNAD
Bottenbjälklag bestående av spånskiva på träregelstomme med randisolering av mineralull och underliggande fuktskydd.

Mellanbjälklag bestående av spånskiva på träregelstomme med mellanliggande av mineralull och takskiva.

Takbjälklag bestående av träregelstomme med mellanliggande av mineralull och takskiva.

YTTERTAK I HUVUDBYGGNAD
Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak av board och takbeläggning av betongpannor.

YTTERTAK I KOMPLEMENTBYGGNAD

Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak trä belagt med sedum/papp. Komplettering med gipsskiva och mellanliggande isolering av mineralull vid UC och vissa förråd enligt brandskyddsdokumentationen.

TAKKOMPLETTERING
Utvändiga takluckor och ventilationshuvar på huvudbyggnad.
Regnvattensystem, taksäkerhetsanordningar och snörasskydd monteras.

TRAPPA, LOFTGÅNG, ENTRÉDÄCK OCH BALKONGER

Trappa av galvaniserat stål. Loftgång, och balkonger uppbyggd av gummiklädd KL-skiva med tryckimpregnerad trall. Entrédäck tryckimpregnerad trall. Samtliga räcken utförs i galvaniserat stål med handledare i rostfritt stål. Trappa i trapphus utförs i trä med plansteg av betong, handledare av ek och räcken av stål.

FÖNSTER, YTTERDÖRRAR

Fönster och fönsterdörrar
Aluminiumklädda träfönster (U=1,2 W/m² K) med 3-glas isolerruta.

Ytterdörrar
Målat trä

Övrigt
Innerdörrar i lägenheter, släta vita.
Dörrar i trapphus av aluminium.
Postboxar i trapphus.
Utvändiga armaturer på fasad vid entréer.

RUMSBESKRIVNING

BADRUM

G	Plastmatta med uppdragen sockel	Grå
V	Kakel	Vit (20x20 cm)
T	Takskiva	Vitlackerad al.plåt
L	Dörrfoder och taklister	Vit
I	Spegel med glashylla	
	Duschdraperistång	Vinklad/levereras löst
	Handduksknoppar	
	Kommod under tvättställ	Vit
	Toalettpappershållare	
	Tvättmaskin	
	Förberett för torktumlare	
	Handdukstork	
EL	Armatur över spegel	Lysrörsarmatur
	Takspottar	4 st
VVS	Tvättställ	
	Tvättställsblandare (1-grepps)	
	WC-stol (med lock och ring)	
	Duschblandare (termostat)	
	Duschanordning (stång och tvålkopp)	
	Golvbrunn	
	Tvättmaskinsavlopp med golvvattenlås	

ENTRÉ/KAPPRUM

G	Laminatgolv		Ekmönstrat
V	Vitmålat		
T	Takskiva		Vit
L	Sockellister, dörrfoder och taklister		Vit
I	Kapphylla		Vit
	Garderob inkl. inredning	(Lgh 4:a, 3:a, 2:a)	1 st (50x201 cm)
Ö	Mediauttag		

FÖRRÅD

G	Laminatgolv	Ekmönstrat
V	Vitmålat	Ingen underbehandling
T	Takskiva	Vit
L	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
I	Hyllplan och klädstång	Vit
EL/VVS	Garderobsarmatur	
	Lägenhetscentral	Vit
	Multimediacentral	Vit
	Vattenkopplingsskåp	Vit
	FTX-aggregat	

KÖK

G	Laminatgolv	Ekmönstrat
V	Vitmålat	

	Stänkskydd av kakel	Grå (10x30 cm)
T	Takskiva	Vit
L	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
I	Skåpstommar	Vit
	Luckor och lådfronter	Vit
	Laminatbänkskiva	Ljus Ekmönstrad
	Städskåp	Vit
	Fönsterbänk (infälld)	Sten Azul Cascais
	Läckageskydd i diskbänksskåp	
	Läckageskydd under kyl/frys	
EL	Ledlistarmatur under överskåp	
	Induktionshäll	
	Inbyggnadsugn	Vit
	Spisfläkt med belysning	Vit
	Kyl/Frys	Vit
	Förberett för Diskmaskin	
VVS	Inbyggnadsdiskbänk med 2 hoar	Rostfri
	Diskbänksblandare (1-grepps)	
Ö	Mediauttag	

VARDAGSRUM

G	Laminatgolv	Ekmönstrat
V	Vitmålat	
T	Takskiva	Vit
L	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
I	Fönsterbänk (infälld)	Sten Azul Cascais
Ö	Mediauttag	
	Brandvarnare	

SOVRUM/ARBETSRUM

G	Laminatgolv	Ekmönstrat
V	Vitmålat	
T	Takskiva	Vit
L	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
I	Fönsterbänk (infälld)	Sten Azul Cascais
	Garderober inkl. inredning	Vit
	4Rok: sov 1 (2 st 50*201), sov 2 (2 st 50*236), arbetsrum (1 st 50*236)	
	3Rok: sov 1 (2 st 50*201), sov2/arbetsrum (2 st 50*236)	
	2Rok: sov 1 (2 st 50*201)	
Ö	Mediauttag	

BALKONG/ALTAN

G	Trätrall
V	Fasad
T	-
I	Balkongräcke av galvaniserat stål med handledare i rostfritt stål
Ö	Eluttag

TRAPPHUS

G	Plastmatta	Mörkgrå
V	Vitmålat	
T	Takskiva	Vit
L	Sockellister, dörrfoder och taklister	Vit
I	Postboxar Tidningsklämmor Anslagstavla	
Ö	Frånluftsfläkt Hiss	

KORTFATTAD VVS-BESKRIVNING

Vatten
Inkommande vatten med centralmätare (vattenmätarkonsol) placeras i utvändig undercentral.
All vatteninstallation i bostadshus är koncentrerad till bad, tvätt och kök.
I kök installeras diskbänk och förberedelse för diskmaskin.
Diskbänksblandare med diskmaskinsavstängning.

I WC/dusch installeras duschutrustning, handfat, WC-stol samt tvättmaskin.
Förberedelse för torktumlare.

Samtliga vattenrör i badrum utförs med synlig förläggning.

Värme
Uppvärmning med vattenradiatorer.
Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag.
Inkommande fjärrvärme med centralmätare placeras i utvändig undercentral

Avlopp
Spillvatten ansluts till kommunal ledning.
Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Ventilation
FTX-aggregat i förråd.

Frånluft i bad och kök, i övriga rum tillförs luft via kanaler eller spaltventiler. Till- och frånluftsdon placeras i väggar eller inklädnader. Separat köksfläkt

KORTFATTAD EL-BESKRIVNING
Inkommande elservis placeras i mätarskåp på gavel, där även fördelning placeras.
Varje lägenhet har egen gruppcentral med automatsäkringar för personskydd.

Fasta armaturer i kök, badrum och klädkammare monteras.

Utvändigt monteras belysning vid entréer och trappa/loftgång.

Fast inredning i kök och bad ansluts.
Förberett för anslutning av torktumlare samt diskmaskin.

I utvändiga förråd och miljöhus monteras belysning invändigt och utvändigt.

Multimediauttag placeras i varje sovrum, vardagsrum och hall

Multimediacentral placeras i förråd.

KORTFATTAD HISS-BESKRIVNING
SKANSKA Bostadshiss (KONE MonoSpace)
Linhiss med hastighet 1 m/sek och lastkapacitet 630 kg/8 personer
Automatiska teleskopskjutdörrar
Korgväggar av laminerad metall med gummimatta på golvet
Belysning, handledare och spegel enligt standard.

Energimätning
Energimätare för uppvärmning, energimätare för vvc, tappvarmvattenmätare, innetemperaturlogger.
Digital fjärravläsning

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåretsamt köpeskilling för fastigheten	78 700 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	**78 750 000** [1]

[1] Varav avskrivningsunderlag 64 012 000 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 27 000 000 kronor för byggnad och 5 000 000 kr för mark. Totalt 32 000 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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 SBAB.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

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.

Lån [1]	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats [2] (%)	Ränte-kostnad (kr)	Amortering [3] (kr)	Kapital-kostnad (kr)
Lån 1	11 280 000	5 år	2,00	225 600	135 360	360 960
Lån 2	11 280 000	3 år	3,00	338 400	0	338 400
Lån 3	11 280 000	1 år	3,40	383 520	0	383 520
Summa	**33 840 000**			**947 520**	**135 360**	**1 082 880**
Insatser	44 910 000					
Summa Finansiering	**78 750 000**					
Summa år 1 [4]			**varav amortering**		**135 360**	**1 082 880**

[1] Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

[2] Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

[3] Amortering beräknas ske enligt en 50- årig serieplan med en årlig uppräkningsfaktor om 5,55%.

[4] Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar		
Enligt föregående sida		**1 082 880**
Avsättningar		
Avsättning till fastighetsunderhåll, 40 kr per m² bostadsarea		**101 920**
Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Arvode till styrelse	26 000	
Arvode till revisorer	17 000	
Omkostnader stämma, kreditupplysning	6 000	
Uppvärmning	190 000	
Vattenförbrukning	85 000	
Elförbrukning	35 000	
Renhållning/Sophantering	60 000	
Sotning,besiktningar (ovk,garantier)	10 800	
Snöröjning	10 000	
Lokalvård 2 trapphus	25 000	
Trädgårdsskötsel	3 500	
Hissar 2 hissar	20 000	
Försäkringar	35 000	
GA/samfällighetsförening	4 000	
Löpande underhåll	58 000	
Driftreserv	18 000	
Summa Driftskostnader [1], kr		**643 300**
Skatter		
Kommunal fastighetsavgift bostäder [2]	0	
Summa skatter, kr		**0**
Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr		**1 828 100**
Avgår amorteringar		-135 360
Avgår avsättningar		-101 920
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)		640 120
Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr		***2 230 940***

[1] Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av lägenhetern utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli h eller lägre än det beräknade värdet.

[2] För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvar 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 föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkluderande bl.a. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 732 640
Hyresintäkter parkering [1]	54 000
Hyresintäkter förråd [2]	45 000
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	**1 831 640 kr**

[1]Det finns 43 st parkeringsplatser här antas att 30 st är uthyrda á 1 800 kr/år.

[2]Det finns 36 st förråd här antas att 30 st är uthyrda á 1 500 kr/år.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads-area, ca	Antal rum [1]	Mark Balkong [2]	Insats	Andels-tal	Årsavgift	Månads-avgift [3]
	(m^2)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)
A24RG	55	2 rok	B	895 000	2,159	37 408	3 117
A23RG	55	2 rok	B	845 000	2,159	37 408	3 117
A22RG	55	2 rok	B	795 000	2,159	37 408	3 117
A21RG	55	2 rok	M	1 075 000	2,159	37 408	3 117
A34SB	72	3 rok	B	1 355 000	2,826	48 964	4 080
A33SB	72	3 rok	B	1 280 000	2,826	48 964	4 080
A32SB	72	3 rok	B	1 180 000	2,826	48 964	4 080
A31SB	72	3 rok	M	1 485 000	2,826	48 964	4 080
A34RA	72	3 rok	B	1 355 000	2,826	48 964	4 080
A33RA	72	3 rok	B	1 280 000	2,826	48 964	4 080
A32RA	72	3 rok	B	1 180 000	2,826	48 964	4 080
A31RA	72	3 rok	M	1 435 000	2,826	48 964	4 080
A44S	85	4 rok	B	1 550 000	3,336	57 801	4 817
A43S	85	4 rok	B	1 475 000	3,336	57 801	4 817
A42S	85	4 rok	B	1 375 000	3,336	57 801	4 817
A41S	85	4 rok	M	1 675 000	3,336	57 801	4 817
A24S	55	2 rok	B	995 000	2,159	37 408	3 117
A23S	55	2 rok	B	945 000	2,159	37 408	3 117
A22S	55	2 rok	B	875 000	2,159	37 408	3 117
A21S	55	2 rok	M	1 075 000	2,159	37 408	3 117
A44SG	85	4 rok	B	1 575 000	3,336	57 801	4 817
A43SG	85	4 rok	B	1 495 000	3,336	57 801	4 817
A42SG	85	4 rok	B	1 395 000	3,336	57 801	4 817
A41SG	85	4 rok	M	1 795 000	3,336	57 801	4 817
B43RG	85	4 rok	B	1 395 000	3,336	57 801	4 817
B42RG	85	4 rok	B	1 275 000	3,336	57 801	4 817
B41RG	85	4 rok	M	1 550 000	3,336	57 801	4 817
B33SB	72	3 rok	B	1 275 000	2,826	48 964	4 080
B32SB	72	3 rok	B	1 175 000	2,826	48 964	4 080
B31SB	72	3 rok	M	1 345 000	2,826	48 964	4 080
B33RA	72	3 rok	B	1 275 000	2,826	48 964	4 080
B32RA	72	3 rok	B	1 175 000	2,826	48 964	4 080
B31RA	72	3 rok	M	1 295 000	2,826	48 964	4 080
B23SG	55	2 rok	B	945 000	2,159	37 408	3 117
B22SG	55	2 rok	B	825 000	2,159	37 408	3 117
B21SG	55	2 rok	M	995 000	2,159	37 408	3 117
diff					*-0,009*	*-155*	
SUMMA	**2 548**			**44 910 000**	**100,000**	**1 732 640**	

[1] RoK – Rum och Kök

[2] M – Mark B – Balkong Lägenheterna på första våningen ligger på markplan med uteplats och upplåten mark.

[3] Månadsavgift år 1. Kostnad för hushållsel, bredband, TV och telefoni tillkommer.

F. NYCKELTAL [1]

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	30 907 kr
Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	17 626 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	13 281 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel)	680 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	252 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	61 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	291 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	53 kr
Avsättning till underhållsfond och amortering år 1:	93 kr

[1] Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 732 640	1 767 293	1 802 639	1 838 691	1 875 465	1 912 975	2 112 078	2 331 905
Årsavgift kr/m²	680	694	707	722	736	751	829	915
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000
Summa intäkter	**1 831 640**	**1 866 293**	**1 901 639**	**1 937 691**	**1 974 465**	**2 011 975**	**2 211 078**	**2 430 905**
Driftskostnader	643 300	656 166	669 289	682 675	696 329	710 255	784 179	865 797
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	65 894
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**65 894**
Kapitalkostnader								
Räntor	947 520	943 730	939 729	935 507	931 050	1 058 681	1 026 979	985 448
Avskrivningar	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120
Summa kostnader	**2 230 940**	**2 240 016**	**2 249 139**	**2 258 302**	**2 267 499**	**2 409 056**	**2 451 279**	**2 557 259**
Årets resultat[1]	**-399 300**	**-373 723**	**-347 500**	**-320 611**	**-293 034**	**-397 082**	**-240 200**	**-126 354**
Ackumulerat resultat	-399 300	-773 023	-1 120 523	-1 441 134	-1 734 168	-2 131 249	-3 654 391	-4 392 018

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	101 920	103 958	106 038	108 158	110 321	112 528	124 240	137 171
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	101 920	205 878	311 916	420 074	530 396	642 924	1 240 235	1 899 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-399 300	-373 723	-347 500	-320 611	-293 034	-397 082	-240 200	-126 354
Årets avskrivning	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120	640 120
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	240 820	266 397	292 620	319 509	347 086	243 038	399 920	513 766
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-135 360	-142 872	-150 802	-159 171	-168 005	-177 330	-232 313	-304 343
Årets kassaflöde	**155 460**	**123 524**	**141 818**	**160 338**	**179 081**	**65 708**	**167 607**	**209 423**
Kassabehållning inkl. fondavsättning	155 460	278 984	420 802	581 140	760 221	825 930	1 457 724	2 550 812
Låneskuld	33 840 000	33 704 640	33 561 768	33 410 966	33 251 794	33 083 789	32 093 107	30 795 254

Förutsättningar
Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering 135 360 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,55 %.
Medelränta år 1-5 är 2,80 % och år 6-11 är 3,20 %.

[1] Årets resultat
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	680	694	707	722	736	751	829	915
Antagen räntenivå + 1%	813	826	839	853	867	881	955	1036
Antagen räntenivå + 2%	946	958	971	984	997	1010	1081	1157
Antagen räntenivå - 1%	547	561	576	590	606	621	703	794
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	680	697	713	731	749	767	865	981
Antagen inflationsnivå + 2%	680	699	720	740	762	784	905	1057
Antagen inflationsnivå - 1 %	680	691	702	713	724	735	795	858

I årsavgiften ingår vatten,värme och sopor. Hushållsel, tv, telefoni och bredband debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantören.

Antagen räntenivå är 1-5 är 2,80 % och år 6-11 är 3,20 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. 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.

2. 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.

Malmö den 31 maj 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK TORNSEGLAREN I HÖGANÄS

Sven Olof Ohlsson | Mikael Ekman | Sophia Sundström Gränse

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 31 maj 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Tornseglaren, org. nr: 769635-0474.

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 och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 juni 2018

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-07 för Brf BoKlok Tornseglaren i Höganäs

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2017-07-24
2.	Uppdragsavtal med bilagor	2018-01-16
3.	Kreditoffert SBAB	2017-09-20
4.	Tillägg till Uppdragsavtal	2018-05-03
5.	Utdrag från fastighetsregistret	2017-12-12
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2018-05-25
		2018-06-07
7.	Bygglovsbeslut	2017-10-17
8.	Samtal med kontrollansvarig	odaterad
9.	Bekräftelser	2018-06-07
10.	Lantmäteriförrättning	2014-11-06