

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BoKlok Hasseludden i Hässleholm
Hässleholms kommun

ORG NR 769624-9221

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

Registrerades av Bolagsverket 2013-05-16

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Hasseludden i Hässleholm, Hässleholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 14 juni 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 september 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 21 mars 2013.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos HDI Gerling.

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 Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ormhasselns 1, Hässleholms kommun.
Adress:	Trollslingan 22 A-F, 24 A-F, 26 A-F och 28 A-F.
Tomtens areal:	4 982 m ²
Bostadsarea:	Cirka 1 524 m ²
Antal bostadslägenheter:	22 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 ledningsnät med el. Undercentral med egen bergvärmeanläggning för produktion av värme och varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnaden. Respektive lägenhetsinnehavare bekostar sin elförbrukning via individuell elmätare. Uppvärmning sköts med vattenradiatorer.
Soppantering:	Behållare för hushållssopor och tidningar finns i miljöhus.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med datanät för 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 30 st parkeringsplatser, varav 4 st är 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
Innerväggar:	Träregelstomme och gipsskivor.
Takkonstruktion:	Prefabricerade trätakstolar (sadeltak), betongpannor
Dörrar:	Trä
Fönster:	Träfönster, 3 glas isolerglas
Balkong/trappa/loftgång:	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä, räcken i trä.

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme, isolerad vid UC och fastighetsförråd.
Mellanvägg:	Träreglar/gips på en sida
Yttertak:	Betongpannor
Dörr:	Ytterdörr: trä

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt
Grundläggning av hus:	Packad grusbädd
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar
Gångbaneytor:	Grus
Parkering:	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.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	37 100 000
Likviditetsreserv	30 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	37 130 000

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 15 301 000 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 Stadshypotek. 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	4 155 000	5 år	3,280	136 284	0	136 284
Lån 2	4 155 000	4 år	3,095	128 597	0	128 597
Lån 3	4 155 000	3 år	2,850	118 418	0	118 418
Lån 4	4 155 000	3 mån	3,500	145 425	24 930	170 355
Summa	16 620 000			528 724	24 930	553 654
Insatser	20 510 000					
Summa Finansiering	37 130 000					
Avgår Ränteintäkter						-600
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav avskrivning	24 930	553 054

¹ Lån 1-3 är förtidsbundna till angiven bindningstid. Annan bindningstid för lån 4 kan bli aktuell vid slutfinansieringstillfället.

² Räntor för lån 1-3 är förtidsbundna hos Stadshypotek med utbetalning den 11 oktober 2013. Den antagna räntesatsen för lån 4 är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

³ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt enligt samma plan som avskrivningen.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	555 339
--	---------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m ² bostadsarea	54 000
---	--------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	35 000	
Arvode till styrelse och revisorer	37 000	
Uppvärmning	85 000	
Gemensam elförbrukning	45 000	
Vattenförbrukning	45 000	
Sophämtning	55 000	
Löpande underhåll	15 000	
TV, telefoni och bredband	22 000	
Försäkringar	28 000	
Snöröjning	18 000	
Övrigt	14 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		399 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²	0	0
Summa skatter, kr		

Reserv

Reserv		43 838
--------	--	--------

Summa beräknade årliga kostnader, kr	1 052 177
---	------------------

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	1 052 177
Summa beräknade årliga intäkter, kr	1 052 177

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	1 125 000	5,3150	55 923	4 660
A2	70	3 RoK	M	995 000	4,5932	48 329	4 027
A3	53	2 RoK	M	795 000	3,4777	36 592	3 049
A4	81	4 RoK	B	995 000	5,3150	55 923	4 660
A5	70	3 RoK	B	895 000	4,5932	48 329	4 027
A6	53	2 RoK	B	695 000	3,4777	36 592	3 049
B1	81	4 RoK	M	1 125 000	5,3150	55 923	4 660
B2	70	3 RoK	M	995 000	4,5932	48 329	4 027
B3	53	2 RoK	M	795 000	3,4777	36 592	3 049
B4	81	4 RoK	B	995 000	5,3150	55 923	4 660
B5	70	3 RoK	B	895 000	4,5932	48 329	4 027
B6	53	2 RoK	B	695 000	3,4777	36 592	3 049
C1	81	4 RoK	M	1 125 000	5,3150	55 923	4 660
C2	70	3 RoK	M	995 000	4,5932	48 329	4 027
C3	53	2 RoK	B	795 000	3,4777	36 592	3 049
C4	81	4 RoK	B	995 000	5,3150	55 923	4 660
C5	70	3 RoK	M	895 000	4,5932	48 329	4 027
C6	53	2 RoK	M	695 000	3,4777	36 592	3 049
D1	81	4 RoK	M	1 125 000	5,3150	55 923	4 660
D2	69	3 RoK	B	995 000	4,5276	47 638	3 970
D4	81	4 RoK	B	995 000	5,3150	55 923	4 660
D5	69	3 RoK	B	895 000	4,5276	47 638	3 970
diff.					-0,0006	-9,0	
SUMMA	1 524			20 510 000	100,000	1 052 177	

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

³ Månadsavgift, inklusive värme, vatten och grundutbud av TV. Exklusive hushållsel, telefoni, bredband och ev. utökat utbud av TV.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	24 364 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	10 906 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	13 458 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Inkl vatten och grundutbud av TV. Exkl bredband, telefon, hushållsel och ev. utökat utbud av TV)	262 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (Inkl vatten och grundutbud av TV. Exkl bredband, telefon, hushållsel och ev. utökat utbud av TV)	690 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2013051505256

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 052 177	1 073 221	1 094 685	1 116 579	1 138 910	1 161 688	1 282 598
Årsavgift kr/m ²	690	704	718	733	747	762	842
Övriga intäkter							
Räntor	600	1 477	2 599	3 976	5 618	7 532	21 563
Summa intäkter	1 052 777	1 074 697	1 097 284	1 120 555	1 144 528	1 169 221	1 304 161
Kapitalkostnader							
Räntor	531 009	530 212	529 372	528 485	527 550	526 563	520 749
Avskrivningar	24 930	26 304	27 753	29 282	30 896	32 599	42 626
Driftskostnader	399 000	406 980	415 120	423 422	431 890	440 528	486 379
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	54 000	55 080	56 182	57 305	58 451	59 620	65 826
Ackumulerad fondavsättning	54 000	109 080	165 262	222 567	281 018	340 639	657 111
Årets överskott	43 838	56 121	68 858	82 060	95 740	109 910	188 582
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	73 838	129 959	198 817	280 877	376 617	486 528	1 266 727
Summa kostnader	1 052 777	1 074 697	1 097 284	1 120 555	1 144 528	1 169 221	1 304 161

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	16 620 000	16 595 070	16 568 766	16 541 013	16 511 731	16 480 835	16 298 861
* Kassabehållning inkl fond	127 838	239 039	364 078	503 444	657 635	827 166	1 923 838

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 2,0 %.

Antagen Inflation 2,0 %.

Avskrivning 24 930 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,5 %.

Medelränta är 3,32 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2013051505257

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	690	704	718	733	747	762	842
Antagen räntenivå + 1%	799	813	827	841	856	870	949
Antagen räntenivå + 2%	909	922	936	950	964	979	1055
Antagen räntenivå - 1%	581	595	610	624	639	654	735
Antagen inflationsnivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	690	707	724	742	760	779	879
Antagen inflationsnivå + 2%	690	710	731	752	773	796	919
Antagen inflationsnivå - 1%	690	701	712	723	735	746	808

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

Antagen räntenivå 3,32 %.

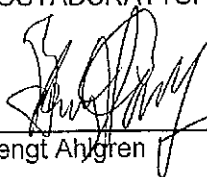
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

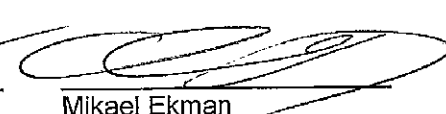
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


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.

Hässleholm den 3/5-2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKKLOK HASSELUDDEN I HÄSSLEHOLM


Bengt Ahlgren


Mikael Ekman


Per-Axel Nilsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 maj 2013 för bostadsrättsföreningen BoKlok Hasseludden i Hässleholm, org nr: 769624-9221.

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.

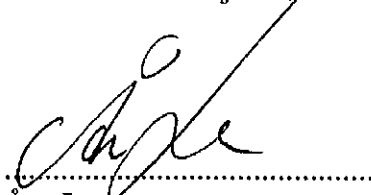
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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 8 maj 2013



Åsa Lemmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-05-08 för Brf BoKlok Hasseludden i Hässleholm.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-06-14
2. Registreringsbevis	2012-06-14
3. Uppdragsavtal med bilagor	2013-03-21
4. Ritning K-40.2-1901	2012-03-29
5. Finansieringsoffert	2012-10-04
6. Adresskarta	2013-04-15
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-04-30
8. Försäkringsbevis byggförsäkring	2012-12-20
9. Skuldebrev förtidsbundna lån	2013-05-07
10. Avskrivningsplan	2013-05-02
11. Räntesatser förtidsbundna lån	2013-05-02

2013051505260