

2012090405426

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK SJÖGLIMTEN

NYKÖPINGS KOMMUN

ORG NR 769623-5543

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. Nyckeltal	5
E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	8
G. Ekonomisk prognos	9
H. Känslighetsanalys	10
I. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöglimten, som registrerats hos Bolagsverket den 29 augusti 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande och 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 under september 2012 när föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd. Första inflyttning beräknas ske under november 2012.

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 juni månad 2012.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Uppdragsavtal har tecknats den 11 juni 2012. Köpekontrakt avseende mark kommer att tecknas med BoKlok Housing AB. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 45 550 000 kr inklusive 60 000 kr som likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats med 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.

Mellan föreningen och BoKlok Housing AB kommer att tecknas avtal om en BoKlokgaranti, 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.

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 Sörmlands Sparbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Nyköping Nikolai-Herrhagen 1:2, Nyköpings kommun
Tomtens areal:	ca 4 842 m ² (Lantmäteriförrättning pågår)
Bostadsarea:	1 824 m ²
Antal bostadslägenheter:	26
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av fem flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Två av de fem huskropparna innehåller fyra lägenheter och de övriga innehåller sex lägenheter, totalt 26 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med uppvärmda lägenhetsförråd. I förråd B finns en undercentral. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare för föreningen finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus B.
Värme:	Byggnaderna uppvärms genom fjärrvärme. Lägenheterna uppvärms med vattenburen värme. Central för distribution av värme och varmvatten för föreningen finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus B.
Ventilation:	Styrd från- och tilluft med värmeväxling (FTX) med aggregat i varje lägenhet över spishäll.
El:	För varje bostadshus finns en servis/elanslutning med ett abonnemang per lägenhet. Dessutom finns en anslutning och abonnemang för gemensam el, dvs stolpbelysning, fasad- och förrådsbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/bredband/telefoni:	Fastigheten kommer att förses med digital-TV, bredband och bredbandstelefoni via fiberanslutning. Gruppavtal är tecknat för samtliga lägenheter.
Soputrymmen:	Molokbehållare finns på området mellan hus C och D.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas ca 34 parkeringsplatser, varav 26 med uttag för motorvärmare avsedda för bostadsrättshavarna. Kostnad för el debiteras enligt schablon i separat avtal.
Tomtmark:	I övrigt finns det planteringar, utvändigt belysning samt belysning i förråd och undercentral.
Gemensamma utrymmen:	Fyra gemensamma förråd för föreningen finns samt en undercentral.

Kortfattad byggnadsbeskrivning**Bostadshus**

Antal våningar:	Två, med entré via loftgång på övre våningen
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Prefabricerade volymelement
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Ej bärande innerväggar i lgh:	Prefabricerade träelement med gipsskivor
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade), masonitboard
Takbeläggning:	Betongpannor
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas, isolerruta
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä
Balkong/trappa:	Träkonstruktion, räcken i trä
Balkong/loftgång:	Träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Vattenradiatorer
Ventilation:	Styrd till- och frånluft med värmeåtervinning
Media (TV, tele, data):	Uttag finns i alla lägenheter

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Mellanvägg:	Träreglar/gips
Yttertak:	Trätakstolar, masonitboard
Takbeläggning:	Betongpannor
Dörr:	Trädörrar

Mark

Parkering på kvartersmark:	Asfalt
Körväg på området:	Asfalt
Gångväg på området:	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar.
Dagvatten:	Dagvatten från tak och grusgångar tas om hand lokalt.
Uteplats:	Altan, träkonstruktion

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré, kapprum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Kök	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel	Färdigbehandlad takskiva
Vardagsrum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Sovrum	Fanérgolv	Målat	Färdigbehandlad takskiva
Klädkammare	Fanérgolv	Grundmålat	Färdigbehandlad takskiva

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
 Årliga kostnader för kapitalkostnader, exkl avskrivningar och driftskostnader avser år 1
 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen kommer bostadsrättsföreningen att teckna avtal med Sörmlands Sparbank.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på cirka 80 år enligt en
 progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	5 055 000	5 år	3,96	200 178	0	200 178
Lån 2	5 055 000	3 år	3,84	194 112	0	194 112
Lån 3	5 055 000	2 år	3,82	193 101	0	193 101
Lån 4	5 055 000	rörlig	4,00	202 200	30 000	232 200
Summa	20 220 000			789 591	30 000	819 591
Insatser	25 330 000					
Summa Finansiering	45 550 000					
Avgår Ränteintäkter						-600
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	30 000	818 991

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Antagna räntessatser är något högre än vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	818 991
--	---------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 30 kr per m ² bostadsarea	54 720
---	--------

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

Ekonomisk förvaltning	25 000
Arvode till revisor	10 000
Arvode till styrelse	10 000
Föreningens administration	5 000
Jouravtal	15 000
Uppvärmning	125 000
Gemensam elförbrukning	17 000
Vattenförbrukning	95 000
Sotning, OVK	10 000
Renhållning	30 000
Fastighets-/trädgårdsskötsel	15 000
Löpande underhåll	10 000
Snöröjning	20 000
Fastighetsförsäkring	25 000
Kabel-TV basutbud, kollektivanslutning	69 888
Övrigt	4 500
Driftskostnader totalt	486 388

Skatter

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt ²	0
--	---

Summa beräknade årliga kostnader	1 360 099
---	------------------

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning och föreningens belägenhet, 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 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv kommunal fastighetsavgift om 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 683 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 365 kr per lägenhet och år. Beloppet 683 kr respektive 1 365 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2012.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt med lika belopp för varje lägenhet.

Arsavgifter ¹	1 299 342
Arsavgifter TV, bredband och bredbandstelefonti ²	69 888
Summa beräknade årliga intäkter	1 369 230

¹ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och bredbandstelefonti.

² Grundutbud för TV (18 kanaler), bredband och bredbandstelefonti (fast avgift) beräknas gruppanslutats och årsavgiften är 2 688 kronor per lägenhet. Kostnad för eventuell TV utöver basutbudet och samtalsavgifter tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca ³	Lägenhets- beskrivning ⁴	Mark ⁵ -Altan/ Balkong	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁶ (kr)	Årsavgift TV, bredband telefonti (kr)	Månads- avgift ⁷ (kr)
A1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 225 000	4,448	57 795	2 688	5 040
A2	70	3 RoK	Mark-Altan	995 000	3,826	49 713	2 688	4 367
A3	53	2 RoK	Mark-Altan	745 000	2,890	37 551	2 688	3 353
A4	81	4 RoK	Balkong	1 105 000	4,448	57 795	2 688	5 040
A5	70	3 RoK	Balkong	895 000	3,826	49 713	2 688	4 367
A6	53	2 RoK	Balkong	665 000	2,890	37 551	2 688	3 353
B1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 225 000	4,448	57 795	2 688	5 040
B2	70	3 RoK	Mark-Altan	995 000	3,826	49 713	2 688	4 367
B3	53	2 RoK	Mark-Altan	745 000	2,890	37 551	2 688	3 353
B4	81	4 RoK	Balkong	1 105 000	4,448	57 795	2 688	5 040
B5	70	3 RoK	Balkong	895 000	3,826	49 713	2 688	4 367
B6	53	2 RoK	Balkong	665 000	2,890	37 551	2 688	3 353
C1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 225 000	4,448	57 795	2 688	5 040
C2	69	3 RoK	Mark-Altan	995 000	3,804	49 427	2 688	4 343
C3	81	4 RoK	Balkong	1 105 000	4,448	57 795	2 688	5 040
C4	69	3 RoK	Balkong	895 000	3,804	49 427	2 688	4 343
D1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 225 000	4,448	57 795	2 688	5 040
D2	69	3 RoK	Mark-Altan	995 000	3,804	49 427	2 688	4 343
D3	81	4 RoK	Balkong	1 105 000	4,448	57 795	2 688	5 040
D4	69	3 RoK	Balkong	895 000	3,804	49 427	2 688	4 343
E1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 225 000	4,448	57 795	2 688	5 040
E2	70	3 RoK	Mark-Altan	995 000	3,826	49 713	2 688	4 367
E3	53	2 RoK	Mark-Altan	745 000	2,890	37 551	2 688	3 353
E4	81	4 RoK	Balkong	1 105 000	4,448	57 795	2 688	5 040
E5	70	3 RoK	Balkong	895 000	3,826	49 713	2 688	4 367
E6	53	2 RoK	Balkong	665 000	2,890	37 551	2 688	3 353
diff					0,008	104		
SUMMA	1 824			25 330 000	100,000	1 299 342	69 888	

³ Angiven bostadsarea (BOA) har avrundats till närmaste heltal.

⁴ RoK = Rum och kök.

⁵ Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁶ Årsavgift exklusive basutbud TV, bredband och bredbandstelefonti och hushållsel.

⁷ Månadsavgift inklusive basutbud TV, bredband och bredbandstelefonti. Kostnad för hushållsel, samtalsavgifter, el till motorvärmare samt kostnad för hemförsäkring tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

G. EKONOMISK PROGROS

2012090405434

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 299 342	1 325 329	1 351 835	1 378 872	1 406 450	1 434 579	1 583 891
Årsavgifter kabel-TV, bredband och bredbandstelefo	69 888	71 286	72 711	74 166	75 649	77 162	85 193
Årsavgift kr/m ²	751	766	781	797	813	829	915
Övriga intäkter							
Räntor	600	692	945	1 364	1 954	2 719	8 322
Summa intäkter	1 369 830	1 397 306	1 425 491	1 454 401	1 484 052	1 514 460	1 677 406
Kapitalkostnader							
Räntor	789 555	788 420	787 183	785 877	784 499	783 044	774 458
Avskrivningar/amortering	30 000	31 671	33 435	35 297	37 263	39 339	51 585
Driftskostnader	486 388	496 116	506 038	516 159	526 482	537 012	592 904
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	54 720	55 814	56 931	58 069	59 231	60 415	66 703
Ackumulerad fondavsättning	54 720	110 534	167 465	225 534	284 765	345 180	665 872
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	19 592	43 262
Årets överskott	9 167	25 286	41 905	58 999	76 577	75 058	148 493
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	69 167	94 453	136 357	195 356	271 933	346 992	980 682
Summa kostnader	1 369 830	1 397 306	1 425 491	1 454 401	1 484 052	1 514 460	1 677 406

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Läneskuld	20 220 000	20 190 000	20 158 329	20 124 894	20 089 597	20 052 333	19 832 471
* Kassabehållning inkl fond	123 887	204 987	303 823	420 891	556 698	692 172	1 646 554

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2% per år.

Driftskostnaderna höjs med 2% per år.

Räntan på kassan har satts till 1%.

Antagen inflation 2%.

Avskrivning 30 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,57%.

Medelränta är 3,91 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2012090405435

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	751	766	781	797	813	829	915
Antagen räntenivå + 1%	862	876	892	907	923	939	1024
Antagen räntenivå + 2%	972	987	1002	1017	1033	1049	1133
Antagen räntenivå - 1%	640	655	670	686	702	719	806
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	751	769	787	806	825	846	955
Antagen inflationsnivå + 2%	751	772	793	816	838	863	998
Antagen inflationsnivå - 1 %	751	763	775	787	800	813	879

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

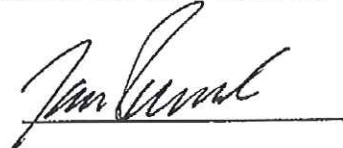
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.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

Nyköping den 11/6 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SJÖGLIMTEN



Thony Eriksson



Jan Fredriksson



Anna-Karin Anderwall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 juni 2012 för bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöglimten org. nr. 769623-5543.

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.

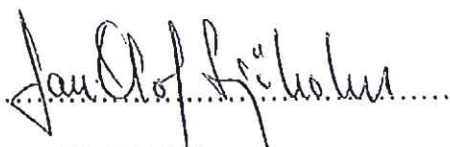
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

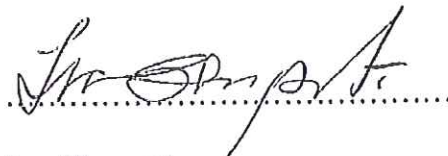
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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

Stockholm den 11 september 2012



Jan-Olof Sjöholm



Ivar Stenport

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

Bilaga till granskningsintyg, 2012-09-11, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöglinten.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2012-06-05
- Stadgar, registrerade 2012-06-05
- Uppdragsavtal, 2012-06-21
- Borgensförbindelse avseende uppdragsavtal, 2012-06-18
- Allmän fastighetsinformation för Nyköping Nikolai-Herrhagen 1:2, 2012-06-13
- Offert finansiering, 2012-02-02
- Mail angående uppdaterade räntor per 2012-06-07
- Borgen avseende insatser, 2012-06-18
- Försäkringsbrev, Byggfelsförsäkring, 2012-02-23
- Situationsplan
- Ritningar

2012091400788