

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK SMARAGDEN
Mörbylånga kommun

ORG NR 769635-3056

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

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Smaragden i Mörbylånga kommun, som registrerats hos Bolagsverket 18 september 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 i februari månad 2019. Inflyttning beräknas i juni månad.

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 januari månad 2019.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 5 december 2018.

Bygglov beviljades den 17 maj 2018. Startbesked erhöles den 3 juli 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 Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Björnhovda 25:395, 25:396, 25:397, 25:399 och 25:400 Mörbylånga kommun.
Adress:	Safirvägen 1 och Smaragdvägen 2
Tomtens areal:	4 882 kvm
Bostadsarea:	ca 1638 kvm
Bygglov:	2018-05-17
Antal bostadslägenheter:	14 radhuslägenheter
Husets utformning:	14 radhuslägenheter i 7 huskroppar med två våningsplan. Varje lägenhet har ett kallförråd på sin upplåtta mark. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Gemensamma anordningar:	
Installationer:	Frånluftsvärmepump med fördelning ut till vattenradiatorer i respektive radhus.
Vatten/avlopp:	Inkommande vatten med centralmätare i utvändigt undercentral. Undermätare placeras i installationsutrymmet i varje lägenhet. Spillvatten ansluts till kommunal ledning.
El:	Gemensam serviscentral som betjänar fastighetsdriften placeras i undercentralen. Varje lägenhet har en egen inkommande servis och ett eget abonnemang.
Sophantering:	Varje lägenhet har ett eget sopkärl som placeras på uppfarten.
TV/data/telefoni:	Lägenheterna utrustas med öppet fiber samt Telia triple play
Parkering:	Varje lägenhet har egen parkering.
Gemensamma ytor:	Undercentral på innergård.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Balkgrund med mellanliggande isolering.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme.
Fasader:	Träpanel
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor(innervägg). Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av takskivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av takpapp.
Dörrar:	Ytterdörr i målat trä med isolerruta med klarglas.

Fönster:	3-glas isolerruta. Målade fönster i trä.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Entrédäck, altan, balkong:	Entrédäck och altaner med trätrall..
Övrigt:	Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare på varje våningsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning¹:

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Klinker(svart)	Vitmålade	Takskiva(vit)
Garderob i entré:	Fanérgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Installationsutrymme:	Mörk plastmatta	Vitmålade	Takskiva (vit)
WC/Dusch:	Klinker(svart)	Kakel(vit)	Takskiva(vitfolierad)
Kök:	Fanérgolv (ljus ek)	Vitmålade, stänkskydd av kakel	Takskiva (vit)
Utrymme under trappa:	Fanérgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Vardagsrum/hall bottenvåning:	Fanérgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Trappa:	Plansteg(vitlaserad ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Allrum/hall/sovrumsplan ovanvåning:	Fanérgolv ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad enligt uppdragsavtalet inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	50 850 000

Likviditetsreserv	50 000
-------------------	--------

Beräknad anskaffningskostnad, kr	<u>50 900 000</u>¹
---	--------------------------------------

¹ Varav avskrivningsunderlag 46 187 000 kronor

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till ca 1 580 000 kr per hus varav mark 216 000 kr. Totalt taxeringsvärde 22 120 000 kr varav mark 3 024 000 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 Handelsbanken.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

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- ⁴ kostnad (kr)
Lån 1	6 833 334	1 år	2,10	143 500	34 100	177 600
Lån 2	6 833 333	3 år	2,53	172 883	34 200	207 083
Lån 3	6 833 333	5 år	3,08	210 467	34 200	244 667
Summa	20 500 000		2,57	526 850	102 500	629 350
Insatser	30 400 000					
Summa Finansiering	50 900 000					
Summa år 1 ⁴			varav amortering		102 500	629 350

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 progressiv årlig uppräkningsfaktor om 4.86 %. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att säkerställa en sund amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **629 350**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **65 520**
är 40 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning gemensam	10 000
Sotning, ovk, garanti	14 000
Försäkringar inklusive bostadsrättstillägg	32 000
Administrativt avtal	30 000
Styrelsearvoden inkl revision	38 000
Föreningens administration	2 000
Kostnad stämma	5 000
Löpande underhåll	3 000
Driftsreserv	9 000

Summa Driftskostnader¹, kr **143 000**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **837 870**

Avgår amorteringar -102 500
Avgår avsättningar -65 520
Avskrivningar 461 870

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **1 131 720**

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 föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter

838 656

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1

838 656 kr

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal rum ¹	Mark ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift exklusive värme, el och vatten (kr)	Månads- avgift ³ (kr)
G14RG	117	5 RoK	M	2 195 000	7,143	59 905	4 992
G13SG	117	5 RoK	M	2 195 000	7,143	59 905	4 992
F12RG	117	5 RoK	M	2 195 000	7,143	59 905	4 992
F11SG	117	5 RoK	M	2 195 000	7,143	59 905	4 992
E10RG	117	5 RoK	M	2 195 000	7,143	59 905	4 992
E09SG	117	5 RoK	M	2 195 000	7,143	59 905	4 992
D08RG	117	5 RoK	M	1 995 000	7,143	59 905	4 992
D07RG	117	5 RoK	M	1 995 000	7,143	59 905	4 992
C06SG	117	5 RoK	M	1 995 000	7,143	59 905	4 992
C05SG	117	5 RoK	M	2 145 000	7,143	59 905	4 992
B04RG	117	5 RoK	M	2 275 000	7,143	59 905	4 992
B03SG	117	5 RoK	M	2 275 000	7,143	59 905	4 992
A02RG	117	5 RoK	M	2 275 000	7,143	59 905	4 992
A01SG	117	5 RoK	M	2 275 000	7,143	59 905	4 992
diff.					-0,002	-14	
SUMMA	1 638			30 400 000	100,000	838 656	

¹ RoK = Rum och Kök.

² M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

³ Månadsavgift exklusive värme, vatten och hushållsel samt sophämtning.

Kostnad för värme, vatten och hushållsel samt sophämtning debiteras direkt från leverantören till en uppskattad kostnad om 2200 kr per månad och kan variera beroende på hushållets storlek och livsstil.

⁴TV, telefoni, bredband och hushållsel debiteras bostadshavaren direkt och varierar beroende på leverantör och avtal.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	31 074 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	18 559 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 515 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl hushållsel, värme, vatten, telefoni, bredband och TV)	512 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	87 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea inklusive likviditetsreserven(BOA), år 1:	71 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	322 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	103 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	63 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	838 656	855 429	872 538	889 988	907 788	925 944	1 022 317	1 128 721
Årsavgift kr/m²	512	522	533	543	554	565	624	689
Summa intäkter	838 656	855 429	872 538	889 988	907 788	925 944	1 022 317	1 128 721
Driftskostnader	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	174 316	192 459
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	147 195
Kapitalkostnader								
Räntor	526 850	524 216	521 453	518 557	515 520	627 959	605 404	576 808
Avskrivningar	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870
Summa kostnader	1 131 720	1 131 946	1 132 101	1 132 180	1 132 177	1 247 712	1 241 590	1 378 332
Årets resultat ¹	-293 064	-276 517	-259 563	-242 191	-224 389	-321 769	-219 273	-249 611

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	65 520	66 830	68 167	69 530	70 921	72 339	79 869	88 181
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	65 520	132 350	200 517	270 048	340 969	413 308	797 294	1 221 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-293 064	-276 517	-259 563	-242 191	-224 389	-321 769	-219 273	-249 611
Årets avskrivning	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870	461 870
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	168 806	185 353	202 307	219 679	237 481	140 101	242 597	212 259
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-102 500	-107 482	-112 705	-118 183	-123 926	-129 949	-164 749	-208 868
Årets kassaflöde	116 306	77 872	89 602	101 496	113 555	10 152	77 848	3 391

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inkl. fondavsättning	116 306	194 178	283 780	385 276	498 831	508 983	760 829	1 219 064
Låneskuld	20 500 000	20 397 500	20 290 019	20 177 313	20 059 131	19 935 205	19 219 159	18 311 360

Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 102 500 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,86 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,57 % och år 6-16 är 3,15 %.

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. KÄNSLIGHETSSANALYS

	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	512	522	533	543	554	565	624	689
Antagen räntenivå + 1 %	637	647	657	667	677	687	741	801
Antagen räntenivå + 2 %	762	771	780	790	799	809	859	913
Antagen räntenivå - 1 %	387	398	409	420	432	444	507	577
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	512	524	535	547	560	572	640	730
Antagen inflationsnivå + 2 %	512	525	538	551	565	580	657	777
Antagen inflationsnivå - 1 %	512	521	530	539	549	559	610	653

Årsavgiften exklusive kostnad för värme och vatten. Kostnad för hushållsel, bredband, TV och telefoni debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,57 % och år 6-16 är 3,15 %.

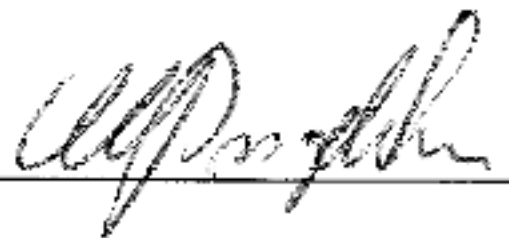
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

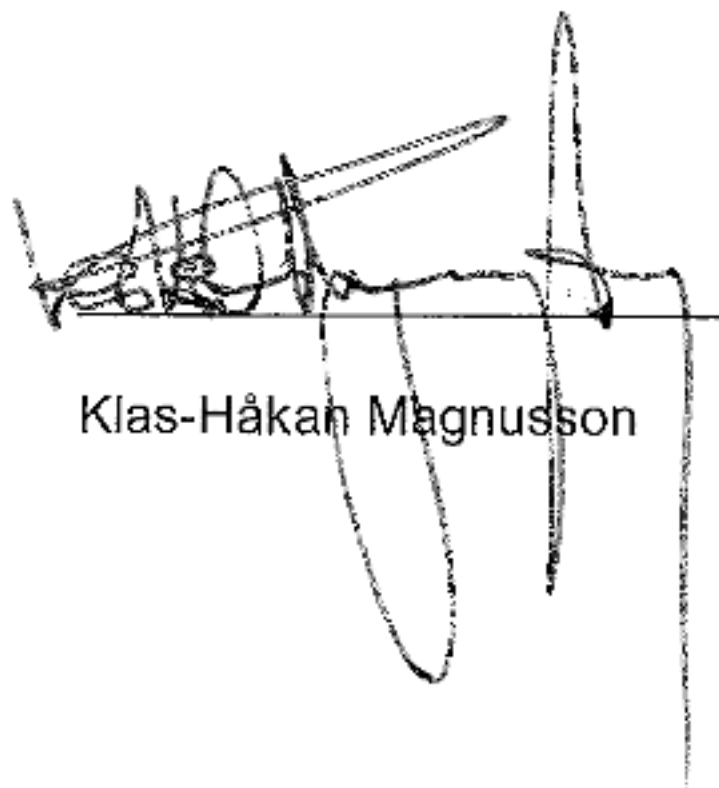
1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig 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 25 januari 2019

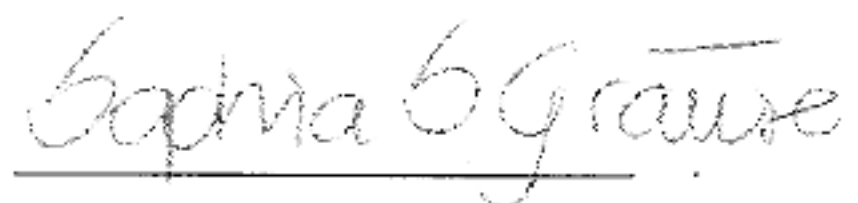
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SMARAGDEN



Ulf Ingelsten



Klas-Håkan Magnusson



Sophia Sundström Gränse

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Smaragden, Mörbylånga kommun, med org.nr 769635-3056, får härmed avge följande intyg.

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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 14 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

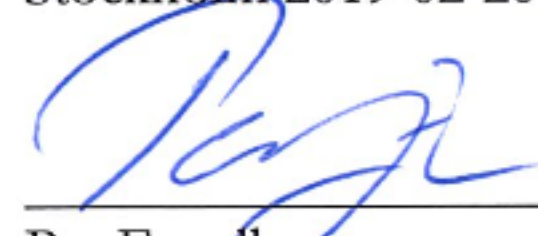
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-02-20



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-01-25

Stadgar för Brf BoKlok Smaragden dat. 2017-09-18

Registreringsbevis för Brf BoKlok Smaragden

Bygglov beviljat på fastigheten Björnhovda 25:395, Mörbylånga kommun dat. 2018-05-17

Startbesked dat. 2018-07-03

Uppdragsavtal avseende uppförande av 14 lägenheter för bostadsändamål på fastigheterna Björnhovda 25:395, 25:396, 25:397, 25:399 och 25:400, Mörbylånga kommun, tecknat mellan BoKlok Housing AB och Brf BoKlok Smaragden, dat. 2018-12-05

Avtal om BoKlok garanti

Köpekontrakt gällande fastigheterna Björnhovda 25:395, 25:396, 25:397, 25:399 och 25:400, Mörbylånga kommun, tecknat mellan BoKlok Mark och Exploatering AB och Brf BoKlok Smaragden, dat. 2018-12-19

Offert för finansieringen av Brf BoKlok Smaragden dat. 2018-08-22 samt

E-post från banken med uppdaterade räntor dat. 2019-02-05

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret