

Ekonomisk plan

för
Bostadsrättsföreningen

OHOJ

Malmö Klippern 3

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar	sid 2
2. Beskrivning av fastigheten	sid 3
3. Beräknade kostnader för byggnation och förvärv av fastigheten	sid 6
4. Finansieringsplan	sid 6
5. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1	sid 7
6. Nyckeltal	sid 8
7. Redovisning av lägenheterna	sid 8
8. Ekonomisk prognos	sid 9
9. Känslighetsanalys	sid 10
10. Särskilda förhållanden	sid 11

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen OHOJ är sedan 2012-08-14 registrerad hos Bolagsverket. Dess ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av flerbostadshus påbörjades sommaren 2013 och har färdigställts i maj 2014. Inflyttning sker under maj 2014. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart byggnaden är färdigställd, slutbesked erhållits, slutlig kostnad fastställts på en extra stämma och föreningen tillträtt fastigheten. Föreningen har under byggtiden haft ett tomträttsavtal med Malmö Stad och har tecknat ett köpeavtal med Malmö Stad som avslutar tomträttsavtalet och friköper tomten på tillträdesdagen för bostadsrätterna.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättar styrelsen följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har tecknat byggförsäkring hos HDI Gerling.

Ekobanken garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt kap 5 bostadsrättslagen (1991:614).

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring hos Trygghansa.

Brf OHOJ

Organisationsnummer 769625-1094

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Klippern 3, Malmö kommun
Adress:	Kostergränd 4A-E, 211 75 Malmö
Tomtens areal:	631 m ²
Antal byggnader:	2
Byggnadsår:	2013-2014
Byggnadernas utformning:	Bostadshus: Ett flerfamiljshus i 4 våningar med 10 lägenheter, samtliga i två våningar. 5 st lägenheter har entré i markplan mot gatan och egen trädgård. 5 st lägenheter har entré från entrébalkong mot gården på plan 3 samt egen takterrass på plan 4. På bottenplanet finns elcentral och styrcentral för hiss.
Gårdshus:	Miljörum för sopsortering, fjärrvärmecentral, förråd, samt bad med badtunna.
Antal bostadslägenheter:	10 st
Bostädernas boarea (BOA):	988 m ²
Byggnadsbeskrivning	
Antal våningar:	Bostadshus: Fyra våningar. Gårdshus: En våning
Grundläggning:	Bostadshus: Pålgrundläggning
Gårdshus:	Platta på mark
Stomme:	Bostadshus: Prefabricerad betongstomme. Bjälklag av betong.
Gårdshus:	Bärande träregelstomme
Fasadbehandling:	Bostadshus: Prefabricerad betongfasad, målad. Kulör vit. Fasaden mot gatan har ett vaderssystem för klängväxter.
Gårdshus:	Träpanel, slamfärg. Kulör svart.
Yttertak:	Bostadshus takterrass: Foamglas i kombination med Bitumen. Bostadshus yttertak: Stenull i kombination med takpapp och Sedumtak Gårdshus: Sedumtak
Balkonger:	Entrébalkong, mot gård i väster. Betongbjälklag. Borstad betongyta. Balkongräcken av varmförzinkat stål.
Fönster:	Träfönster med 3-glas energiglas.
Ytterdörrar:	Ytterdörrar av trä, kulör grön.
Yttertrappor:	Trappor av varmförzinkat stål.

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme / hall:

Polerat betonggolv på plan 1, parkettgolv på plan 3.
Obehandlade betongväggar mellan lägenheter samt
ytterväggar. Lättväggar målade, kulör vita.
Synligt innertak av obehandlad betong

Kök:

Polerat betonggolv på plan 1, parkettgolv på plan 3.
Obehandlade betongväggar mellan lägenheter samt
ytterväggar. Lättväggar målade, kulör vita.
Synligt innertak av obehandlad betong
Induktionshäll, kyl, frys, ugn, microvågsugn, köksfläkt
inbyggd i väggskåp. Skåp- och bänkinredningar, släta
vita luckor och fronter. Bänkskivor av betong.

Badrum:

Keramiska plattor på golv. Keramiska plattor på vägg
vid duschplats, wc samt över handfat. Duschplats (eller
badkar som tillval), handfat, wc-stol och handdukstork.

Vardagsrum:

Polerat betonggolv på plan 1, parkettgolv på plan 4.
Obehandlade betongväggar mellan lägenheter samt
ytterväggar. Lättväggar målade, kulör vita.
Synligt innertak av obehandlad betong

Övriga rum:

Parkettgolv. Obbehandlade betongväggar mellan
lägenheter samt ytterväggar. Lättväggar målade, kulör
vita. Synligt innertak av obehandlad betong

Innertrappor i lägenheter:

Stålstomme med plansteg i trä. Slutna trappor mellan
plan 1 och entresol samt mellan plan 3 och 4 (sättsteg i
trä). Öppna trappor mellan entresol och plan 2

Övrigt:

Tvättmaskin och torktumlare i samtliga lägenheter.
Ej lägenhetsskiljande väggar (lättkonstruktion, stålreglar
och gips- respektive våtrumsskivor) målas vita.

Gemensamma anordningar:

Vatten / avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Distribution inomhus från undercentral till termostatreglerad vattenburen värme genom konvektorer och radiatorer. Fastighetsmätare i värmecentralen. Individuella mätare i lägenheterna. Frånlufts/tilluftsvärmeväxlare med el. Solfångare på tak, kopplade till ackumulatortank.
El:	Fastigheten anslutes med gemensam elservis. Mätartavla för lägenheter plac. i fastighetscentral.
Ventilation:	FTX: från- och tilluftsventilation med värmeväxlare.
Hiss:	1 st för 10 personer / 1000 kg.
Kabelteve / bredband:	Fastigheten är ansluten till bredband, tv via bredband.
Sophantering:	Miljörum för sopsortering i gårdsbyggnad.
Gemensamma anläggningar:	Bad m. badtunna i gårdshus. Gemensam gård m. växtlighet, gem. uteplats, lekplats samt cykel-P.
Förråd:	Förråd i gårdsbyggnad. Förvaringsmöjligheter inom enskilda lägenheter.

3. Beräknade kostnader för byggnation och förvärv av fastigheten.

Köpeskilling för föreningens tomtmark	5 900 000 kr
Beräknade entreprenadskostnader	31 435 000 kr
Medlemskap i Ekobanken	300 000 kr
Föreningsbildning	100 000 kr
Kassa för oförusedda utgifter/underhållsfond	100 000 kr
Lagfartskostnad	90 000 kr
Pantbrevskostnad (2% av lånen)	450 000 kr

Summa **38 375 000 kr**

Pantbrev för byggnadskreditivet beräknas vara uttagna till 22 500 000 kr.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för åren 2014-15 är uppskattat till 19 497 000 kr varav 4 897 000 kr för mark och 14 600 000 kr för byggnad.

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren.

4. Finansieringsplan.

Finansiering	Belopp	Löptid	Räntesats	Räntor år 1	Avsättning för amortering år 1
Hypotekslån	2 000 000 kr	Rörligt	2,65%	53 000 kr	40 000 kr
Hypotekslån	5 385 000 kr	2 år	2,75%	148 088 kr	0 kr
Hypotekslån	3 000 000 kr	5 år	3,55%	106 500 kr	0 kr
Insatser	27 990 000 kr				
Totalt	38 375 000 kr			307 588 kr	40 000 kr

Lånevillkoren är baserade på offert från Ekobanken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Brf Ohøj kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 50 år. De beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond. Föreningens lån är amorteringsfria i fem år. Därefter kommer amortering ske enligt en serieamorteringplan. Avsättning för framtida amortering sker från år 1.

Avsättning till underhållsfond kommer att ske med 40 000 kr första året. Därefter kommer beloppet att räknas upp med 2 % per år.

Hauschild + Siegel förser föreningen med en kassa på 100 000 kr för eventuella oförutsedda utgifter. Pengarna avsätts i slutet av första räkenskapsåret till underhållsfonden.

5. Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1**Föreningens löpande kostnader och intäkter år 1 i kronor
(prognos redovisas under rubrik 8)**

Kostnadsslag	
Räntekostnader	307 588
Avskrivningar	80 000
Ränteintäkter	0
Summa kapitalkostnader	387 588
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	30 000
Administration förvaltning (revision)	30 000
Vattenkostnad	Individuell avläsning och debitering
Värmekostnad	19 000
Sophämtning	15 000
Elkostnad, gemensamma delar	22 000
Fastighetsskötsel/renhållning	0
Försäkring	10 000
Summa driftskostnader inklusive löpande underhåll	126 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	0
Schablonskatt	0
Årets överskott	0
Summa kostnader	513 588
Varav avsättning för underhåll	40 000
Varav amortering	40 000
Extra avskrivning pga ändrade bokföringsregler	569 500
Årligt underskott (bokas mot eget kapital)	569 500

Beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter lägenheternas andelstal, se rubrik 6.

Årsavgifter	513 588
--------------------	----------------

Räntor är baserade på gällande villkor och regler. Ändras dessa förutsättningar kan det innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och en beräkning av byggnadens energiförbrukning för vatten, värme och fastighetsel genomförd av ÅF. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnaderna har beräknats öka med en antagen inflation på 2 % årligen (se rubrik 8 för prognos).

Driftskostnaderna bygger på att styrelsen ser till att underhåll enligt fastighetens underhållsplan som kommer att tas fram av Hauschild + Siegel genomförs och följs upp. Medlemmarna ansvarar även för fastighetsskötsel samt individuell avläsning och debitering av kall- och varmvatten. I annat fall kommer årsavgiften att höjas.

Följande typ av driftskostnad tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Kabelleve, bredband och hushållsel.

Brf OHOJ

Organisationsnummer 769625-1094

6. Nyckeltal (i kr per kvm)

Kostnad för byggnation och förvärv

av föreningens fastighet

38 841

Belåning år

10 511

Insats

28 330

Driftskostnader år 1

130

Årsavgift år 1

522

7. Redovisning av lägenheterna

Lhg nr	Boyta kvm	Rum	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
1	89	3 Rok	2 399 000	9,302%	47 988	3 999
2	124	4 Rok	3 399 000	11,628%	59 988	4 999
3	124	4 Rok	3 399 000	11,628%	59 988	4 999
4	124	4 Rok	3 399 000	11,628%	59 988	4 999
5	124	4 Rok	3 399 000	11,628%	59 988	4 999
6	63	2 Rok	1 999 000	6,976%	35 988	2 999
7	85	3 Rok	2 499 000	9,302%	47 988	3 999
8	85	3 Rok	2 499 000	9,302%	47 988	3 999
9	85	3 Rok	2 499 000	9,302%	47 988	3 999
10	85	3 Rok	2 499 000	9,302%	47 988	3 999
Tot	988		27 990 000	100,00%	515 880	

09

8. Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	957 088	967 479	977 871	988 262	998 654	1 009 045	1 065 159
Låneräntor	307 588	317 979	328 371	338 762	349 154	359 545	415 659
Avskrivningar	649 500	649 500	649 500	649 500	649 500	649 500	649 500
Reservrad							
DRIFTSKOSTNADER	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593
Driftskostnader	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593
Reservrad							
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt el motsv	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
INTÄKTER EXKL							
ÅRSAVGIFTER	-500	-1 400	-1 808	-2 224	-2 649	-3 082	-5 380
Hyror bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, p-platser mm	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter	-500	-1 400	-1 808	-2 224	-2 649	-3 082	-5 380
Bidrag m.m.	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt							
AMORTERINGAR/							
AVSÄTTNINGAR	80 000	80 800	81 616	82 448	83 297	94 163	110 760
Amorteringar lån	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	50 000	62 000
Avsättningar underhåll	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Avsättningar andra ändamål	0	0	0	0	0	0	0
PROGNOS-							
FÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,96%	3,06%	3,16%	3,26%	3,36%	3,46%	4,00%
Intäktsräntor, viktat medel	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	988	988	988	988	988	988	988
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	1 082 588	1 094 599	1 107 153	1 119 751	1 132 392	1 145 078	1 213 373
Nettoutbetalningar	513 088	525 899	539 269	552 699	566 189	589 741	674 633
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
(baserat på nettokostnader)							
Löpande penningvärde, totalt	1 082 588	1 094 599	1 107 153	1 119 751	1 132 392	1 145 078	1 213 373
Löpande penningvärde/kvm	1 096	1 108	1 121	1 133	1 146	1 159	1 228
Fast penningvärde, totalt	1 061 361	1 052 095	1 043 295	1 034 476	1 025 642	1 016 796	975 871
Fast penningvärde/kvm	1 074	1 065	1 056	1 047	1 038	1 029	988
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
(baserat på nettoutbetalningar)							
Löpande penningvärde, totalt	513 088	525 899	539 269	552 699	566 189	589 741	674 633
Löpande penningvärde/kvm	519	532	546	559	573	597	683
Fast penningvärde, totalt	503 027	505 478	508 166	510 608	512 815	523 673	542 582
Fast penningvärde/kvm	509	512	514	517	519	530	549

9. Känslighetsanalys
Fast penningvärde

	År						
	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	1 061 361	1 052 095	1 043 295	1 034 476	1 025 642	1 016 796	975 871
Nettoutbetalningar SEK	503 027	505 478	508 166	510 608	512 815	523 673	542 582
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 074	1 065	1 056	1 047	1 038	1 029	988
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	509	512	514	517	519	530	549
Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1 162 748	1 150 629	1 139 513	1 128 423	1 117 362	1 106 334	1 055 119
Nettoutbetalningar SEK	604 415	604 012	604 383	604 555	604 535	613 210	621 830
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 177	1 165	1 153	1 142	1 131	1 120	1 068
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	612	611	612	612	612	621	629
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift (nettokostnader)	9,6%	9,4%	9,2%	9,1%	8,9%	8,8%	8,1%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift (nettoutbetalningar)	20,2%	19,5%	18,9%	18,4%	17,9%	17,1%	14,6%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	1 051 056	1 032 953	1 015 566	998 412	981 493	964 809	887 937
Nettoutbetalningar SEK	498 144	497 275	496 622	495 714	494 568	501 572	502 350
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 064	1 045	1 028	1 011	993	977	899
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	504	503	503	502	501	508	508
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift (nettokostnader)	-1,0%	-1,8%	-2,7%	-3,5%	-4,3%	-5,1%	-9,0%
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift (nettoutbetalningar)	-1,0%	-1,6%	-2,3%	-2,9%	-3,6%	-4,2%	-7,4%

10. Särskilda förhållanden

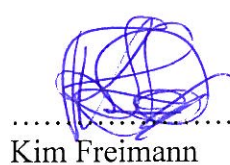
1. Medlem som innehar bostadsrätt, ska erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits ovan och årsavgift med belopp som angivits ovan eller som styrelsen beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrätthavarna ska teckna egna abonnemang för kabelteve, bredband och hushållsel.
4. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 50 år. De beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.
5. Några andra avgifter än de redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilda beslut. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla det inre i lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Malmö den 7 maj 2014

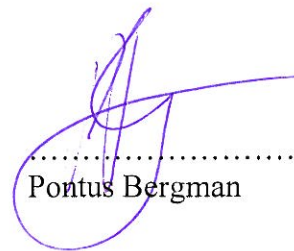
Bostadsrättsföreningen OHOJ



.....
Gord Siegel



.....
Kim Freimann



.....
Pontus Bergman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 maj 2014 för bostadsrättsföreningen Ohoj, org. nr: 769625-1094.

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.

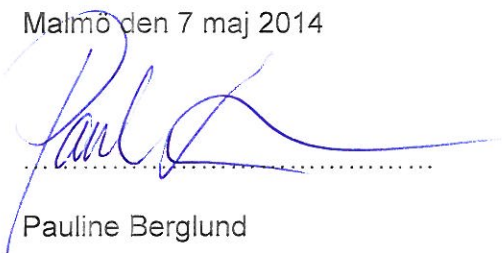
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

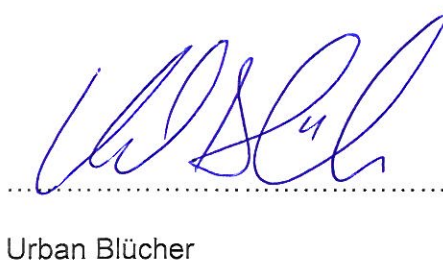
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Malmö den 7 maj 2014



Pauline Berglund



Urban Blücher

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

Bilaga till granskningsintyg, 2014-05-07, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ohoj.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 131007
- Stadgar,
- Fastighetsinformation för Malmö Klippan 3
- Beräkning av taxeringsvärde, 140425
- Slutbesked, Beslutsnr: SL 2014-002210
- Protokoll från extra stämma, 140502
- Offert från Ekobanken, 140411
- Totalentreprenadavtal , 130704
- Avtal om övertagande av totalentreprenadavtal, 130704
- Köpeavtal Malmö Klippan 3
- Energiberäkning ÅF, 120518
- Kommentar till drift och beräkning av värme samt el
- Avskrivningsplan
- Aktieöverlåtelseavtal, 130704