

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK NORRA BRÅ
NORRTÄLJE KOMMUN

ORG NR 769622-0347

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 Norra Brå, som registrerats hos Bolagsverket den 9 september 2010 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 så snart föreningen har erhållit Bolagsverkets tillstånd. Första inflyttning beräknas ske under augusti 2011.

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 november månad 2010.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Uppdragsavtal har tecknats den 14 december 2010. Köpekontrakt avseende mark har tecknats med BoKlok Housing AB den 14 december 2010. Beräknad slutlig anskaffningskostnad för projektet är 69 180 000 kr.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus kommer att tecknas.

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 har tecknats 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 Stadshypotek.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Färsna 1:2, Norrtälje kommun
Tomtens areal:	ca 9 300 m ²
Bostadsarea:	2 616 m ²
Antal bostadslägenheter:	38
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen utgörs av sju flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Fem av de sju huskropparna innehåller sex lägenheter och de övriga innehåller fyra lägenheter, totalt 38 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med ouppvärmda lägenhetsförråd. I ett av förråden 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. Fastigheten belastas att följa den skötselplan av åkerholmar, som är upprättad av Norrtälje Naturvårdsstiftelse.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare för föreningen finns i undercentral i anslutning till förrådsbyggnaden till hus F.
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 F.
Ventilation:	Styrd från- och tilluft med värmeväxling (FTX) med aggregat i varje lägenhet.
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-, förråds- och sophusbelysning, undercentral samt uttag för motorvärmare.
TV/bredband/telefoni:	Fastigheten kommer att förse med digital-TV, bredband och bredbandstelefoni via fiberanslutning. Gruppavtal tecknas för samtliga lägenheter.
Soputrymmen:	Ett gemensamt soprum/miljöhus finns mellan hus A och B.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas ca 45 parkeringsplatser, varav 38 med uttag för motorvärmare. 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: Sju gemensamma förråd för föreningen finns, en i varje förrådsbyggnad.

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:	Tegelpannor
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:	Träreolar/gips
Yttertak:	Trätakstolar, masonitboard
Takbeläggning:	Tegelpannor
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:	Trädäck

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
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	Målat	Färdigbehandlad takskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

(kronor)

Köpeskillning för föreningens fastighet och kostnader för entreprenaden	69 080 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	69 180 000

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

Fastighetens taxeringsvärde är ännu ej fastställt, men beräknas uppgå till ca 28 736 000 kr.

D. NYCKELTAL

(kronor)

Anskaffningskostnad per kvm	26 445
Belåning per kvm år 1	9 037
Insats per kvm	17 408
Driftskostnader per kvm år 1	280
Årsavgift per kvm år 1	738

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA 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.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	5 910 000	2016-01-30	5,00	295 500	0	295 500
Lån 2	5 910 000	2014-01-30	4,53	267 723	0	267 723
Lån 3	5 910 000	2013-01-30	4,25	251 175	0	251 175
Lån 4	5 910 000	rörlig	4,10	242 310	63 000	305 310
Summa	23 640 000			1 056 708	63 000	1 119 708
Insatser	45 540 000					
Summa Finansiering	69 180 000					
Avgår Ränteintäkter						-1 000
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	63 000	1 118 708

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Lån 1-3 har förtidsbundits till angiven ränta.

Antagen räntesats för lån 4 är högre än vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på ca 80 år.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida	1 118 708
--	-----------

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll	78 480
30 kr per m ² bostadsarea	

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

Ekonomisk förvaltning	45 000
Arvode till revisor	15 000
Arvode till styrelse	20 000
Jouravtal	15 000
Föreningens administration	10 000
Uppvärmning	230 000
Gemensam elförbrukning	55 000
Vattenförbrukning	90 000
Sotning, OVK	10 000
Renhållning	40 000
Fastighets-/trädgårdsskötsel	20 000
Löpande underhåll	15 000
Snöröjning	25 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Kabel-TV basutbud, kollektivanslutning	100 320
Övrigt	12 000
Driftskostnader totalt	732 320

Skatter

Inkomstskatt	263
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt ²	0
Summa beräknade årliga kostnader	1 929 771

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda 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 650 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift om 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 1 299 kr per lägenhet och år. Beloppet 650 kr respektive 1 299 kr kommer att indexuppräknas från och med år 2011.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives 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	1 829 451
Arsavgifter TV, bredband och bredbandstelefon ²	100 320
Summa beräknade årliga intäkter	1 929 771

¹ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och bredbandstelefon.

² TV, bredband och bredbandstelefon är gruppanslutet och årsavgiften är 2 640 kronor per lägenhet. TV med basutbud ingår. 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 (m ²)	Lägenhets- beskrivning ³	Mark ⁴ -Altan/ Balkong	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift TV, bredband telefoni (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)
A1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 425 000	3,096	56 640	2 640	4 940
A2	69	3 RoK	Mark-Altan	1 200 000	2,638	48 261	2 640	4 242
A3	52	2 RoK	Mark-Altan	975 000	1,988	36 369	2 640	3 251
A4	81	4 RoK	Balkong	1 325 000	3,096	56 640	2 640	4 940
A5	69	3 RoK	Balkong	1 125 000	2,638	48 261	2 640	4 242
A6	52	2 RoK	Balkong	900 000	1,988	36 369	2 640	3 251
B1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 450 000	3,096	56 640	2 640	4 940
B2	69	3 RoK	Mark-Altan	1 250 000	2,638	48 261	2 640	4 242
B3	52	2 RoK	Mark-Altan	850 000	1,988	36 369	2 640	3 251
B4	81	4 RoK	Balkong	1 375 000	3,096	56 640	2 640	4 940
B5	69	3 RoK	Balkong	1 175 000	2,638	48 261	2 640	4 242
B6	52	2 RoK	Balkong	785 000	1,988	36 369	2 640	3 251
C1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 450 000	3,096	56 640	2 640	4 940
C2	69	3 RoK	Mark-Altan	1 250 000	2,638	48 261	2 640	4 242
C3	52	2 RoK	Mark-Altan	850 000	1,988	36 369	2 640	3 251
C4	81	4 RoK	Balkong	1 375 000	3,096	56 640	2 640	4 940
C5	69	3 RoK	Balkong	1 175 000	2,638	48 261	2 640	4 242
C6	52	2 RoK	Balkong	785 000	1,988	36 369	2 640	3 251
D1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 450 000	3,096	56 640	2 640	4 940
D2	69	3 RoK	Mark-Altan	1 250 000	2,638	48 261	2 640	4 242
D3	52	2 RoK	Mark-Altan	850 000	1,988	36 369	2 640	3 251
D4	81	4 RoK	Balkong	1 375 000	3,096	56 640	2 640	4 940
D5	69	3 RoK	Balkong	1 175 000	2,638	48 261	2 640	4 242
D6	52	2 RoK	Balkong	785 000	1,988	36 369	2 640	3 251
E1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 450 000	3,096	56 640	2 640	4 940
E2	69	3 RoK	Mark-Altan	1 250 000	2,638	48 261	2 640	4 242
E3	52	2 RoK	Mark-Altan	995 000	1,988	36 369	2 640	3 251
E4	81	4 RoK	Balkong	1 375 000	3,096	56 640	2 640	4 940
E5	69	3 RoK	Balkong	1 175 000	2,638	48 261	2 640	4 242
E6	52	2 RoK	Balkong	950 000	1,988	36 369	2 640	3 251
F1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 495 000	3,096	56 640	2 640	4 940
F2	68	3 RoK	Mark-Altan	1 275 000	2,599	47 547	2 640	4 182
F4	81	4 RoK	Balkong	1 400 000	3,096	56 640	2 640	4 940
F5	68	3 RoK	Balkong	1 200 000	2,599	47 547	2 640	4 182
G1	81	4 RoK	Mark-Altan	1 495 000	3,096	56 640	2 640	4 940
G2	68	3 RoK	Mark-Altan	1 275 000	2,599	47 547	2 640	4 182
G4	81	4 RoK	Balkong	1 400 000	3,096	56 640	2 640	4 940
G5	68	3 RoK	Balkong	1 200 000	2,599	47 547	2 640	4 182
SUMMA	2 616			45 640 000	100,000	1 829 451	100 320	

³ RoK = Rum och kök.

⁴ Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

⁵ Årsavgift exklusive grundutbud Kabel-TV, bredband och bredbandstelefon, samt exklusive hushållsel.

⁶ Månadsavgift inklusive grundutbud Kabel-TV, bredband och bredbandstelefon. Kostnad för samtalsavgifter tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnad för hushållsel debiteras direkt av leverantören.

G. EKONOMISK PROGNOSE

201103281683

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 829 451	1 866 040	1 903 361	1 941 428	1 980 257	2 019 862	2 230 091
Årsavgifter kabel-TV, bredband och bredbandstelefont	100 320	102 326	104 373	106 460	108 590	110 761	122 290
Årsavgift kr/m²	738	752	767	783	798	814	899
Övriga intäkter							
Räntor	1 000	1 000	1 221	1 670	2 352	3 275	10 271
Summa intäkter	1 930 771	1 969 366	2 008 955	2 049 559	2 091 199	2 133 898	2 362 651
Kapitalkostnader							
Räntor	1 056 708	1 053 892	1 050 939	1 047 843	1 044 597	1 041 194	1 021 534
Avskrivningar	63 000	66 055	69 259	72 618	76 140	79 833	101 164
Driftskostnader	732 320	746 966	761 906	777 144	792 687	808 540	892 694
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	78 480	80 050	81 651	83 284	84 949	86 648	95 667
Akkumulerad fondavsättning	78 480	158 530	240 180	323 464	408 413	495 061	955 001
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	27 250	60 172
Inkomstskatt	263	263	321	439	619	861	2 701
Årets överskott	0	22 140	44 879	68 230	92 206	89 571	188 719
(Akkumulerat överskott (inkl kassa*))	100 000	122 140	167 019	235 250	327 456	417 027	1 215 796
Summa kostnader	1 930 771	1 969 366	2 008 955	2 049 559	2 091 199	2 133 898	2 362 651

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneskuld	23 640 000	23 577 000	23 510 945	23 441 685	23 369 067	23 292 927	22 853 119
* Kassabehållning (inkl kassa)	178 480	280 670	407 199	558 713	735 869	912 088	2 170 797

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2% per år.

Driftskostnaderna höjs med 2% per år.

Räntan på kassan har satts till 1%.

Antagen Inflation 2%.

Avskrivning 63 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,85%.

Amortering görs med belopp motsvarande avskrivningen.

Medelränta är 4,47 %.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

201103281684

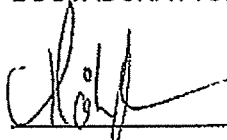
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	738	752	767	783	798	814	899
Antagen räntenivå + 1%	828	843	857	872	888	903	987
Antagen räntenivå + 2%	918	933	947	962	977	993	1074
Antagen räntenivå - 1%	647	662	678	693	709	725	812
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	738	756	774	793	812	832	940
Antagen inflationsnivå + 2%	738	759	780	803	826	850	985
Antagen inflationsnivå - 1 %	738	749	761	773	786	798	862

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

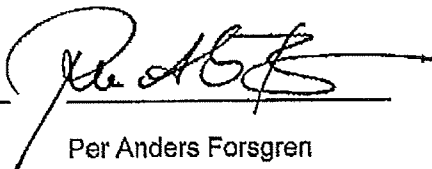
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.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

Norrtälje den 16 mars 2011

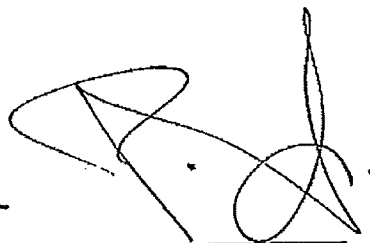
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK NORRA BRÅ



Håkan Johansson



Per Anders Forsgren



Per Clarin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 mars 2011 för bostadsrättsföreningen BoKlok Norra Brå, org. nr: 769622-0347.

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.

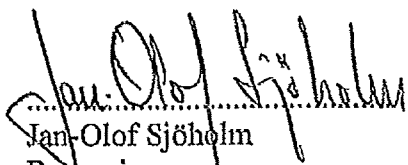
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

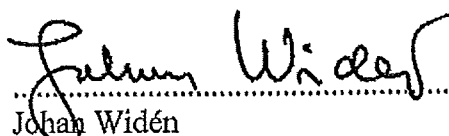
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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 uppfyllt.

Stockholm den 18 mars 2011


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA