

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK NICKSTADALEN
NYNÄSHAMN

ORG NR 769613-0967

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. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Boklok Nickstadalen
i Nynäshamn kommun, betygas
Sundsvall 3.12.2006

Susanne Olsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Nickstadalen, som registrerats hos Bolagsverket den 19 september 2005 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari månad 2006.

Inflyttning beräknas ske under perioden maj-juni 2006.

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 2006.

Föreningen har erhållit beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB.

Uppdragsavtal beräknas tecknas under januari månad 2006.

Köpekontrakt avseende mark beräknas tecknas med Skanska Mark och Exploatering AB under januari månad 2006.

10-årig byggförsäkring för föreningens hus har tecknats med Gerling.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om BoKlokgaranti, innebärande att, Skanska Nya Hem 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 Skanska Nya Hem 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.

Innan tre (3) år förflutit från den dag upplåtelsen skedde, får överlåtelse av bostadsrätt till lägenhet i föreningens fastighet inte ske till högre köpeskilling, än vad som motsvarar sammanlagda beloppet av dels erlagd insats för aktuell lägenhet, dels i samband därmed erlagd eventuell upplåtelseavgift dels ock bostadsrättshavarens visade kostnader för värdehöjande åtgärder i lägenheten jämte en årlig ränta om sju (7) procent beräknad på respektive delbelopp från den dag full betalning erlades till och med den dag bindande avtal om överlåtelse av bostadsrätten upprättades.

Med värdehöjande åtgärder avses sådana, för vars kostnad avdrag får ske vid beräkningen av realisationsvinst eller realisationsförlust vid avyttring av bostadsrättslägenhet, enligt den skattelagstiftning som gällde vid den tidpunkt kostnaden nedlades

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Loket 1, Nynäshamns kommun
Adress:	Nickstabadsvägen 18 A-E
Tomtens areal:	c:a 7 202 m ²
Bostadsarea:	1 880 m ²
Antal bostadslägenheter:	30
Byggnadernas antal och utformning	Bebyggelsen utgörs av 5 flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Varje huskropp innehåller 6 lägenheter, d v s sammanlagt 30 lägenheter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med uppvärmda lägenhetsförråd. I ett av förråden finns en undercentral och inom fastigheten finns sophus.

Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning omfattande infart till parkering.
-------------------------------	--

Gemensamma anordningar

Vatten:	Gemensam mätning av vatten. Gemensam vattenmätare för föreningen finns i UC i anslutning till förrådsbyggnaden till hus 3.
Värme:	Byggnaderna uppvärms genom fjärrvärme, lägenheterna uppvärms med vattenburen värme. Central för distribution av värme och varmvatten för föreningen finns i UC i anslutning till förrådsbyggnaden till hus 3.
El:	För varje bostadshus finns en servis/el-anslutning med 6 abonnemang. Dessutom finns en anslutning med ett gemensamt abonnemang för allmän elförbrukning inkl eventuella motorvärmare.
TV:	Fastigheten är försedd med kabel-tv.
Soputrymmen:	Erforderlig yta i sophus för restavfall och organiskt avfall. Övriga fraktioner körs bort av de boende själva.
Parkering:	På fastigheten kommer det att finnas 30 parkeringsplatser, en till varje lägenhet. Gästparkeringsplatser anordnas genom kommunal försorg på gatumark
Tomtmark:	I övrigt finns planteringar, utvändiga belysning samt belysning i förråd och undercentral.
Gemensamma utrymmen.	I varje förrådslänga finns ett gemensamt förråd för bostadsrättsföreningens behov.

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), monarfol och board
Takbeläggning:	Betongtakpannor
Fönstersnickerier:	Träfönster 3-glas, isoler
Dörrsnickerier:	Ytterdörr av trä, spårad
Balkong/trappa:	träkonstruktion, räcken i trä
Balkong/loftgång:	träkonstruktion, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Vattenradiatorer
Ventilation:	Mekanisk frånluft utan värmeåtervinning
TV:	Ett uttag per lägenhet

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Fasad:	Träpanel
Mellanvägg:	Träreglar/gips
Yttertak:	Trätakstolar, monarfol och board
Takbeläggning:	Betongtakpannor
Dörr:	Trädörrar

Mark

Parkering på kvartersmark:	Grus
Gångväg på området	Grus
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd och buskar
Dagvatten:	Anslutet till kommunala nätet
Uteplats:	Trädäck

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré, kapprum	Eklamellparkett	Tapet	Målat
Kök	Eklamellparkett	Tapet	Målat
Bad, tvätt	Plastmatta	Kakel till tak	Målat
Tvätt ¹	Plastmatta	Målat	Målat
Vardagsrum	Eklamellparkett	Tapet	Målat
Sovrum	Eklamellparkett	Tapet	Målat
Klädkammare	Plastmatta	Tapet	Målat

¹ Lägenheter med BOA 50 m² är försedda med separat tvätttrum.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

(kronor)

Köpeskillning för föreningens fastighet och kostnader för entreprenaden	33 450 000
Likviditetstillskott och reserv för oförutsedda kostnader	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	33 500 000

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 15 000 000 kr.

D. 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.

Nettoräntekostnaden, d v s räntekostnaden reducerad med räntebidraget, baseras på att skillnaden mellan slutlig subventionsränta och låneräntor kvarstår vid lånets placering. Förändrad ränteskillnad kan medföra såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	5 670 000	5 år	4,20	238 140	0	238 140
Lån 2	4 570 000	3 år	3,90	178 230	0	178 230
Lån 3	4 570 000	2 år	3,60	164 520	0	164 520
Lån 4	4 590 000	3 mån	3,00	137 700	50 000	187 700
Summa	19 400 000			718 590	50 000	768 590
Insatser	14 100 000					
Summa Finansiering	33 500 000					

	Bidrags- underlag ³ (kr)	Antagen sub.ränta (%)	Andel (%)	
Avgår Beräknat räntebidrag	18 900 000	3,70	30,00	-209 790
Avgår Ränteintäkter				-250
Summa Nettokapitalkostnad år 1	varav amortering		50 000	558 550

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

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

³ Bidragsunderlag, preliminärt beräknat. Bostadssubvention är beräknad enligt nu gällande regler.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på ca 70 år.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 558 550

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 56 400
30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall¹

Ekonomisk förvaltning	50 000
Arvode till revisor	15 000
Arvode till styrelse	15 000
Jouravtal	10 000
Föreningens administration	5 000
Uppvärmning	160 000
Gemensam elförbrukning	25 000
Vattenförbrukning	60 000
Renhållning	20 000
Grovsopor	15 000
Snöröjning	20 000
Trädgårdsskötsel	5 000
Fastighetsskötsel	20 000
Fastighetsförsäkring	25 000
Fastighetsskatt ²	0
Kabel-TV	25 000
Avrundning	50
Driftskostnader total	470 050

Skatter

Inkomstskatt 0

Summa beräknade årliga kostnader 1 085 000

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 Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsskatt för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv fastighetsskatt för bostäder. Fr o m år 11 utgår full fastighetsskatt.

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	1 085 000
Summa beräknade årliga intäkter	1 085 000

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter m m.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ¹	Balkong/ Mark ²	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift (kr)
- 11	75	4 RmK	M	580 000	3,989	43 281	3 607
- 12	63	3 RmK	M	485 000	3,351	36 358	3 030
- 13	50	2 RmK	M	390 000	2,660	28 861	2 405
- 14	75	4 RmK	B	550 000	3,989	43 281	3 607
- 15	63	3 RmK	B	455 000	3,351	36 358	3 030
- 16	50	2 RmK	B	360 000	2,660	28 861	2 405
- 21	75	4 RmK	M	580 000	3,989	43 281	3 607
- 22	63	3 RmK	M	485 000	3,351	36 358	3 030
- 23	50	2 RmK	M	390 000	2,660	28 861	2 405
- 24	75	4 RmK	B	550 000	3,989	43 281	3 607
- 25	63	3 RmK	B	455 000	3,351	36 358	3 030
- 26	50	2 RmK	B	360 000	2,660	28 861	2 405
- 31	75	4 RmK	M	580 000	3,989	43 281	3 607
- 32	63	3 RmK	M	485 000	3,351	36 358	3 030
- 33	50	2 RmK	M	390 000	2,660	28 861	2 405
- 34	75	4 RmK	B	550 000	3,989	43 281	3 607
- 35	63	3 RmK	B	455 000	3,351	36 358	3 030
- 36	50	2 RmK	B	360 000	2,660	28 861	2 405
- 41	75	4 RmK	M	580 000	3,989	43 281	3 607
- 42	63	3 RmK	M	485 000	3,351	36 358	3 030
- 43	50	2 RmK	M	390 000	2,660	28 861	2 405
- 44	75	4 RmK	B	550 000	3,989	43 281	3 607
- 45	63	3 RmK	B	455 000	3,351	36 358	3 030
- 46	50	2 RmK	B	360 000	2,660	28 861	2 405
- 51	75	4 RmK	M	580 000	3,989	43 281	3 607
- 52	63	3 RmK	M	485 000	3,351	36 358	3 030
- 53	50	2 RmK	M	390 000	2,660	28 861	2 405
- 54	75	4 RmK	B	550 000	3,989	43 281	3 607
- 55	63	3 RmK	B	455 000	3,351	36 358	3 030
- 56	50	2 RmK	B	360 000	2,660	28 861	2 405
SUMMA	1 880			14 100 000	100,000	1 085 000	

¹ RmK = Rum med köksdel.

² M = Mark, i form av uteplats, ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

B = Balkong

F. EKONOMISK PROGNOSE

Fasta priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 085 000	1 112 125	1 139 928	1 168 426	1 197 637	1 227 578	1 388 892
Årsavgift/m²	577	592	606	622	637	653	739
Övriga intäkter							
Räntor	250	250	322	468	689	989	2 329
Summa intäkter	1 085 250	1 112 375	1 140 250	1 168 894	1 198 326	1 228 567	1 391 221
Kapitalkostnader							
Räntor	718 590	717 090	715 515	713 861	712 125	710 302	699 723
Avgår räntebidrag	209 790	209 790	209 790	209 790	209 790	209 790	209 790
Avskrivningar	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	81 445
Driftskostnader inkl löpande underhåll	470 050	481 801	493 846	506 192	518 847	531 818	601 704
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	56 400	56 400	56 400	56 400	56 400	56 400	56 400
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	42 428	96 006
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	2 691	24 761
Årets överskott	0	14 374	29 154	44 349	59 969	30 904	40 971
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	50 000	64 374	93 527	137 876	197 845	228 750	506 727
Summa kostnader	1 085 250	1 112 375	1 140 250	1 168 894	1 198 326	1 228 567	1 391 221

Beräkningsunderlag

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Taxeringsvärde bostäder	15 000 000	15 375 000	15 759 375	16 153 359	16 557 193	16 971 123	19 201 268
Summa taxvärde	15 000 000	15 375 000	15 759 375	16 153 359	16 557 193	16 971 123	19 201 268
Underlag för inkomstskatt	-58 550	-45 800	-32 622	-19 003	-4 930	9 611	88 434
Låneskuld	19 400 000	19 350 000	19 297 500	19 242 375	19 184 494	19 123 718	18 771 105
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	50 000	64 374	93 527	137 876	197 845	228 750	506 727

Förutsättningar

Sub.ränta 3,70 %.

Finansieringsränta 3,00 % - 4,20 %.

Årsavgifterna höjs med 2,5 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,5 % per år.

Taxeringsvärdet höjs med 2,5 % per år.

Ränta på kassan har satts till 0,5 %.

Avskrivning enligt progressiv kurva, ökning med 5% per år.

Amortering år 1 = 50 000 kr.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

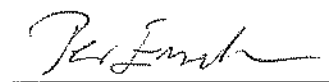
Fasta priser	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Årsavgift i kronor per m ² om:							
Antagen inflationsnivå och							
1 Antagen räntenivå	577	592	606	622	637	653	739
2 Antagen räntenivå + 1%	650	664	679	694	709	723	795
3 Antagen räntenivå + 2%	723	737	751	766	781	795	865
Antagen räntenivå och							
4 Antagen inflationsnivå + 1%	577	594	612	630	651	673	788
5 Antagen inflationsnivå + 2%	577	597	618	641	667	694	842

H. 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, terrasser och uteplatser 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.

Solna den 2006-01-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK NICKSTADALEN


Håkan Johansson
Jan-Erik Fransson
Per Envall

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2006-01-16 för bostadsrättsföreningen BoKlok Nickstadalen, Nynäshamn med org.nr. 769613-0967.

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 planen vilar på tillförlitliga grunder.

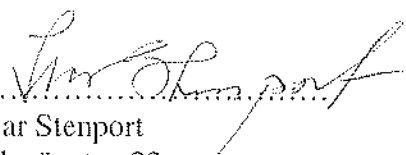
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

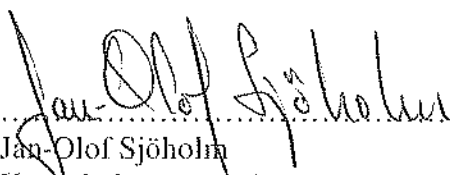
Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av föreliggande ekonomisk föreligger.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 25 januari 2006


Ivar Stenport
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3 A
112 21 Stockholm

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Nickstadalen

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, registreringsdatum 2005-09-19
- Stadgar, registrerade 2005-09-19
- Uppdragsavtal, underskrivet Solna den 17 januari 2006
- Bilagor till uppdragsavtal: Allmänna villkor, orienterande teknisk beskrivning, förteckning handlingar, betalningsplan, avtal om bostadsrättsgaranti, huvudtidplan, köpekontrakt och bestämmelser om gemensamhetsanläggningar
- Borgensförbindelse avseende uppdragsavtal, undertecknat Malmö den 23 januari 2006
- Borgensförbindelse för insatser, undertecknad Malmö den 23 januari 2006-01-26
- Byggfelsförsäkring, försäkringsbrev från Gerling undertecknat Köpenhamn 2005-12-09
- Offert finansiering, daterad 23 september 2005
- Beslut om statlig bostadsbyggnadssubvention, 2006-01-17
- Beräkning av taxeringsvärde, 2005-09-26