



EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK FORNBORGEN
ÖSTERSUND

ÖSTERSUND KOMMUN

ORG NR: 769624-2481

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Nyckeltal	sid 6
E	Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-8
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter samt tabell: "Specifikation av lägenheter och beräknade avgifter mm"	sid 9
G	Ekonomisk prognos	sid 10
H	Känslighetsanalys	sid 11
I	Särskilda förhållanden	sid 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Fornborgen Östersund, i Östersund kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2012-01-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att i flerbostadshus uppföra 32 st bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Arbetena för projektet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under våren 2012.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske hösten 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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt uppdragsavtal genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av BoKlok Housing AB. Köpekontrakt avseende mark tecknas med Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelser utställda av Skanska AB. Byggfelsförsäkring enligt 1 § lagen om byggfelsförsäkring har genom Skanska Risk Management & Insurance tecknats hos HDI-Gerling Industrie Versicherung AG.

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och BoKlok Housing AB, svarar BoKlok Housing AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda. Mellan föreningen och BoKlok Housing AB har även ett avtal om en sk BoKlok Bostadsrättsgaranti tecknats, vilket gäller i sju år från entreprenadens godkännande. Garantin innebär att BoKlok Housing AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom BoKlok Housing ABs försorg.

Projektet finansieras av Swedbank.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Östersund Fornborgen 2

Fastighetens areal, ca: 12 121 m²

Bostadsarea, ca: 2 316 m² BOA

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av 7 st flerbostadshus i två våningar, placerade i grupp. Fem hus innehåller fyra lägenheter och två hus innehåller sex lägenheter dvs. 32 sammanlagt. Byggnaderna är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering och förvaring

Parkering sker på flera gemensamma parkeringsytor med totalt 46 biluppställningsplatser varav 2 hep. Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i särskild, till varje huskropp hörande förrådsbyggnad.

Gemensamma anordningar

Föreningen ansluts till ledningsnät med el, fjärrvärme och bredband. Undercentral med fjärrvärmeväxlare för distribution av värme och varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förrådsbyggnaden. Övriga gemensamma anordningar är det lokala nätet där föreningen har ett grundutbud av tv-kanaler och internet. I det lokala nätet finns möjligheter till att teckna ytterligare tv-kanaler och ip-telefoni.

Gemensamma utrymmen

- Loftgångar, trappor, ramper och trädäck.
- Miljöhus.
- Undercentral i förrådsbyggnad tillhörande hus A.
- Fastighetsförråd i förrådsbyggnader tillhörande hus A-G.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmarken finns följande gemensamma anordningar: planteringar, parkeringsyta, grusade gångbanor, gräsytor, lek, utvändigt belysning samt belysning i förråd och undercentral.

Gemensamhetsanläggning

Det är i dagsläget inte fastställt om där blir några gemensamhetsanläggningar eller inte.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Antal våningar:	2
Grundläggning:	Prefabricerad platta på mark
Stomme:	Prefabricerade träelement
Fasadelement:	Prefabricerade träelement, träpanel
Lägenhetsskiljande vägg:	Prefabricerade träelement
Innervägg i lägenheter:	Prefabricerade träelement
Bjälklag:	Prefabricerade träelement
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade), sadeltak, betongtakpannor
Fönstersnickerier:	Aluminiumklädda träfönster 3 glas isoler
Dörrsnickerier:	Ytterdörr: trä
Balkong/trappa/loftgång:	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä, räcken i trä
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, vattenburen värme
Ventilation:	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX)
TV/tele/internet:	Hemmanätverk med dess styrcentral placerad i klädkammare

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme, isolerad vid UC
Mellanvägg:	Träreglar/gips på en sida
Yttertak:	Betongtakpannor
Dörr:	Lika bostadshus

Mark

Trafikanläggningar:	Asfalt
Grundläggning av hus:	Packad grusbädd
Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, träd, buskar

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Träfanér	Målade	Takskiva
Kök	Träfanér	Målade	Takskiva
Badrum	Plastmatta	Kakel	Takskiva
Vardagsrum	Träfanér	Målade	Takskiva
Sovrum	Träfanér	Målade	Takskiva
Klädkammare	Träfanér	Målade	Takskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnad	57 900 000
(kontraktssumma entreprenad inklusive mervärdesskatt samt markförvärv och lagfartskostnad)	
Likviditetstillskott	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	57 950 000

D. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	25 022
Belåning per kvm år 1	9 521
Insats per kvm	15 501
Driftskostnader per kvm år 1	298
Årsavgift per kvm år 1	698

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastighet.

E:1 Finansieringsplan

Lån / Insatser	Bindningstid	Amorteringsplan	Räntesats ¹⁾	Belopp
Lån 1 (korttidslån)	3 mån	Serie 50 år	4,00%	5 512 500
Lån 2 (boltenlån)	2 år	Serie 50 år	3,60%	5 512 500
Lån 3 (boltenlån)	3 år	Serie 50 år	3,65%	5 512 500
Lån 4 (boltenlån)	5 år	Serie 50 år	3,90%	5 512 500
Summa lån:				22 050 000
Insatser				35 900 000
Summa finansiering				57 950 000

¹⁾ Korttidslånet på 3 månader kommer att utbetalas hösten 2012.
De 2-, 3- och 5- åriga lånen kan komma att förtidsbindas och betalas ut hösten 2012.

E:2 Beräknade årliga kostnader

Räntekostnader år 1

		Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	(korttidslån)	5 512 500	4,00%	220 500
Lån 2	(bottenlån)	5 512 500	3,60%	198 450
Lån 3	(bottenlån)	5 512 500	3,65%	201 206
Lån 4	(bottenlån)	5 512 500	3,90%	214 988
Summa:		22 050 000		835 144

Ränteintäkter år 1

Beräknad ränteintäkt på föreningens likvida medel -500

Beräknad nettokapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt)

835 000

(Amortering redovisas nedan)

	År 1	År 2	År 3
Beräknad nettokapitalkostnad år 1-3	835 000	834 000	832 000

Amorteringar

Lån 1	4 328	4 772	5 261
Lån 2	4 328	4 772	5 261
Lån 3	4 328	4 772	5 261
Lån 4	4 328	4 772	5 261
	17 312	19 088	21 044

Amortering år 1 (avrundad uppåt)

18 000

(Beträffande avskrivning se nedan)

Transport: 853 000

Förutsättningar och antaganden

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan (vilket kan ske för anläggningar med lång livstid). Detta kommer på sikt att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas i ekonomiska planen, såväl ovan som i den ekonomiska prognosen, avsedda amorteringar.

			Transport:	853 000
Avsättningar				
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:				
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per m ² bostadsarea)			70 000	
Summa avsättningar				70 000
<i>Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall)</i>				
Arvoden m m	Slyrelsen	32 000	97 000	
	Ekonomisk förvaltning	50 000		
	Revision	15 000		
Skötsel & underhåll	Fastighetsskötsel	23 000	166 000	
	Trädgårdsskötsel	10 000		
	Sophämtning	43 000		
	Snöröjning	90 000		
Förbrukning	Vatten	100 000	392 000	
	Fastighetsel	40 000		
	Värme	175 000		
	Kabel-TV	77 000		
Övrigt	Försäkring ¹⁾	25 000	31 000	
	Fastighetsavgift bostäder ²⁾			
	Övrigt	6 000		
Summa driftskostnader				686 000
Summa				1 609 000
Reserv				8 700
Beräknad kostnad år 1				1 617 700

¹⁾ Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

²⁾ Eventuell fastighetsskatt för bostäder under värdeåret ingår i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler ulgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår ulgår halv kommunal fastighetsavgift på 0,2% av taxeringsvärdet för bostäder, dock maximalt 682,5 kr per lägenhet och år. Fr o m år 11 ulgår full kommunal fastighetsavgift, 0,4% av taxeringsvärdet, dock maximalt 1 365 kr per lägenhet och år. Beloppen 682,5 kr respektive 1 365 kr kommer att Indexuppräknas från 2012.
Beräknat taxeringsvärde för fastighet för 2012 (bostäder och mark):

28 042 942

Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet (inkluderande amorteringar och avsättningar) täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter

1 617 700

Summa beräknade årliga intäkter

1 617 700

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ² , ca	Lägenhets- beskrivning ²⁾	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift ³⁾ kr/mån	Avsättning inre fond ⁴⁾ kr
A1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
A2	69	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
A4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
A5	69	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
B1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
B2	70	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
B3	53	2 RoK M	810 000	2,2786	36 861	3 072	-
B4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
B5	70	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
B6	53	2 RoK B	690 000	2,2786	36 861	3 072	-
C1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
C2	69	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
C4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
C5	69	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
D1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
D2	70	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
D3	53	2 RoK M	810 000	2,2786	36 861	3 072	-
D4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
D5	70	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
D6	53	2 RoK B	690 000	2,2786	36 861	3 072	-
E1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
E2	69	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
E4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
E5	69	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
F1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
F2	69	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
F4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
F5	69	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
G1	81	4 RoK M	1 360 000	3,4824	56 335	4 695	-
G2	69	3 RoK M	1 160 000	3,0095	48 685	4 057	-
G4	81	4 RoK B	1 190 000	3,4824	56 335	4 695	-
G5	69	3 RoK B	990 000	3,0095	48 685	4 057	-
Diff				-0,0010	-24,00		

Totalt 2316 35 900 000 100,0000 1 617 700

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppmätningar på ritning.

²⁾ R = rum, K = kök, B = Balkong, M = Markplan

³⁾ Månadsavgift är 1 exkl. hushållsel. Tillkommande fastighetsavgift är 6 och 11 samt en anlagen årlig ökning av driftskostnaderna på 3 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar. En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenvärd framledes, bedömes höjningen av årsavgiften bli ca 2 % per år.

Kostnad för ev. utökat utbud Digital-TV, bredband och telefoni tillkommer. Hushållsel tillkommer.

⁴⁾ Någon Inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd

G. EKONOMISK PROGNOIS

Brf BoKlok Fornborgen Östersund Östersund kommun

Simulering av föreningens årskostnadsutveckling år 1-6 samt år 11

Beräknad slutlig årskostningskostnad:	57 950 000
Lånebidrag lån 1 (roligt)	5 512 500
Lånebidrag lån 2 (1-årig placering)	5 512 500
Lånebidrag lån 3 (2-årig placering)	5 512 500
Lånebidrag lån 3 (5-årig placering)	5 512 500

Antagen upplåtelse	Placering	Ränta
Ränta lån 1, antagen rollet ränta	Rollet	4,00%
Ränta lån 2, antagen 2-årig placering	2-årig	3,00%
Ränta lån 3, antagen 3-årig placering	3-årig	3,65%
Ränta lån 4, antagen 5-årig placering	5-årig	3,80%
Medelränta		3,78%

År	1	2	3	4	5	6
Bortkostnader	835 144	834 439	833 765	832 968	832 089	831 121
Rentebidrag	500	1 297	2 209	3 236	4 378	5 452
Amorteringar	17 313	19 087	21 044	23 200	25 579	28 200
Fondsavsetningar	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 285
Driftskostnader	686 000	706 580	727 777	749 611	772 099	795 262
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	23 000
Reserv	9 744	19 796	29 850	39 889	49 891	59 855
Summa årlig kostnad	1 617 700	1 650 054	1 683 055	1 716 716	1 751 051	1 786 072
Beräknad kostnad att bestå med årsavg.	1 617 700	1 650 054	1 683 055	1 716 716	1 751 051	1 786 072
Beräknad årlig ökning av årsavg.		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Akkumulerad avsetning till reparationsfond	70 000	141 400	214 228	288 513	364 283	441 563
Akkumulerad likvida medel, inkl. fond vid årets slut	129 744	220 940	323 618	437 792	563 453	690 393
						851 810
						1 408 762

Fondsavsetning år 1	70 000	Öka/år	2,0%
Beräknad driftskostnader år 1	686 000	Antagen öka/år	3,0%
Förväntad inflation	2,0%		
Beräknad taxeringsvärde bostäder år 1	28 042 942	Antagen öka/år	2,0%
Fastighetsavgift år 1-5	0,00%		
Fastighetsavgift år 6-10	0,20%		
Fastighetsavgift år 11-	0,40%		
Likvida medel vid början av år 1	50 000		
Beräknad avkastning likvida medel år 1-5	1,00%		
Beräknad avkastning likvida medel år 6-	1,50%		
Total bostadsarea, m ²	2 316		

H. KÄNSLIGHETSANALYS

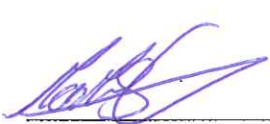
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Anlagen Inflationsnivå och							
Anlagen räntenivå	698	712	727	741	756	771	851
Anlagen räntenivå + 1%	794	808	822	836	851	866	945
Anlagen räntenivå + 2%	889	903	917	931	946	961	1039
Anlagen räntenivå - 1%	603	617	632	646	661	676	757
Anlagen räntenivå och							
Anlagen Inflationsnivå + 1%	698	716	733	752	771	790	898
Anlagen Inflationsnivå + 2%	698	719	740	762	785	810	949
Anlagen Inflationsnivå - 1 %	698	709	720	731	742	753	809

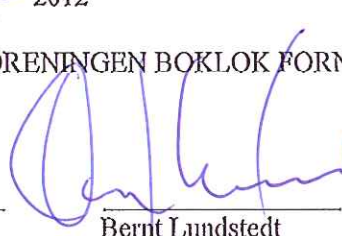
I SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

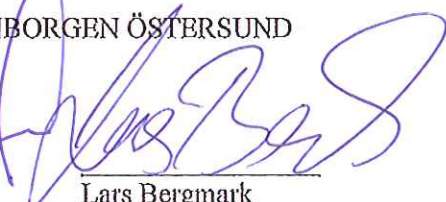
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits i punkt F samt årsavgift med belopp som angivits i punkt F eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats och andelstal beslutas dock av föreningsstämman.
- 2 Kostnad för vattenförbrukning ingår i årsavgiften.
- 3 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen. Detta gäller även ev mark som ingår i upplåtelsen.
- 4 Föreningens lägenheter upplåts med ett utförande i enlighet med byggnadsbeskrivningar i gällande entreprenadkontrakt (normalstandard). Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare åtgärder svarar själv därför.
- 5 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 6 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 icke skall äventyras.
- 7 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Östersund den 4/5 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FORNBORGEN ÖSTERSUND


Markus Granqvist


Bernt Lundstedt


Lars Bergmark