

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK SKOLGÅRDEN**

**HANINGE KOMMUN**

ORG NR 769633-9964

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
  - B. Beskrivning av fastigheten
  - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
  - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
  - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning
  - F. Nyckeltal
  - G. Ekonomisk prognos
  - H. Känslighetsanalys
  - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2018-11-15**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården, Haninge kommun, som registrerats hos Bolagsverket 20 februari 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 under november månad 2018 dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske under mars 2019.

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 oktober månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 5 oktober 2017.

Bygglov beviljades den 6 september 2017.

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.

§ 23, tillägg i stadgarna. Bostaden får inte överlåtas inom två år till ett högre pris än köpeskillingen i upplåtelsen plus nedlagda värdehöjande kostnader jämte en årlig uppräknings på 5 %.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Haninge Kalvsvik 11:1088 i Haninge kommun

Adress: Fältstenvägen 22-36, 74-88, 137 62 Jordbro

Tomtens areal: 4 157 m<sup>2</sup> (enl fastighetsutdrag)

Bostadsarea: ca 1728 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 16 radhuslägenheter i 4 radhuslängor.

Husens utformning: 16 radhus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Frånluftsvärmepump placerad i installationsutrymme med återvinning på frånluften, frånluftssystemet suger frånluft från husets våtutrymmen och värme återvinns genom frånluftsvärmepumpen och distribueras ut i det vattenburna värmesystemet.

Vatten/avlopp: Föreningen har ett abonnemang med en gemensam mätare och varje bostad har en undermätare.

El: Varje hushåll tecknar eget abonnemang.

Sophantering: Varje hushåll tecknar eget abonnemang. Avfallskärl placerad på uppfar till bostaden.

TV/data/telefoni: Varje hushåll tecknar sitt eget abonnemang.

Parkering: Varje bostad har sin parkering på uppfart till huset

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett oisolerat förråd placerat vid uppfart till bostaden.

Gemensamhetsanläggning och servitut: Gemensamhetsanläggning (GA) för väg och -belysning kommer preliminärt att bildas.

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>
Grundvatten	Last	Avtalsservitut
Ledning	Last	Avtalsservitut
Grundvatten	Last	Avtalsservitut

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Trästomme.
Fasader:	Liggande träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor (innervägg). Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av gipstakskivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av papp. Komplementbyggnader utförs på liknande sätt.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
Trappa:	Trätrapp

### **Kortfattad rumsbeskrivning**<sup>1</sup>

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré:	Klinker	Målat	Gips
Vardagsrum:	Ekfanér	Målat	Gips
Kök:	Ekfanér	Målat/Kakel	Gips
Klädkammare/Förråd:	Ekfanér	Målat	Gips
Sovrum:	Ekfanér	Målat	Gips
WC/Dusch (entréplan)	Klinker	Kakel	Vitmålad våtrumstäck
WC/Dusch (övreplan)	Plastmatta	Kakel	Vitmålad våtrumstäck

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	65 410 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b><u>65 460 000</u><sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag 51 910 000 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 cirka 27 312 000 kr för byggnad och 8 516 000 kr för marken, totalt 35 828 000 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.

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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	7 811 667	1 år	2,25	175 763	15 623	191 386
Lån 2	7 811 667	3 år	2,50	195 292	15 623	210 915
Lån 3	7 811 666	5 år	3,05	238 256	15 623	253 879
<b>Summa</b>	<b>23 435 000</b>			<b>609 310</b>	<b>46 870</b>	<b>656 180</b>
Insatser	42 025 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>65 460 000</b>					
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>46 870</b>	<b>656 180</b>

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amorteringen beräknas ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 6,89% under 50 år. 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.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

### Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 656 180

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 69 120  
är 40 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea

### Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning gemensam	17 000
Snöröjning och sandning av väg (inkl väg för GA)	21 000
Sotning, besiktningar, jouravtal etc	19 000
Försäkringar	24 000
Administrativt avtal	45 000
Revision	13 000
Styrelsearvoden inkl revision	20 000
Kontorsmaterial och telefon kostnader	2 000
Oförutsett	11 800
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>	<b>172 800</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup> 0  
**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **898 100**

Avgår amorteringar -46 870  
Avgår avsättningar -69 120  
Avskrivningar 519 100

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** **1 301 210**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsavgift 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

950 400

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1**

**950 400 kr**

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

**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lgh nr	Lägenhetsbeteckning	Hustyp <sup>1</sup>	Bostadsarea, ca (m2)	Antal rum <sup>2</sup> (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift avgift <sup>3</sup> (kr)	Månadsavgift (kr)
1A	M04SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
1B	M03S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
1C	M02S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
1D	M01SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
2A	N04SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
2B	N03S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
2C	N02S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
2D	N01SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
3A	O01SG	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
3B	O02S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
3C	O03S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
3D	O04SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
4A	P01SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
4B	P02S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
4C	P03S	Radhus	108	4	2 550 000	6,25	59 400	4 950
4D	P04SG	Radhus	108	4	2 725 000	6,25	59 400	4 950
<b>SUMMA</b>			<b>1 728</b>		<b>42 025 000</b>	<b>100,00</b>	<b>950 400</b>	

<sup>1</sup> Upplåten mark med bostadsrätt ingår i alla bostadsrätter.

<sup>2</sup> RoK = Rum och Kök

<sup>3</sup> Årsavgift exklusive kostnad för bredband, TV, hushållsel, uppvärmning, vattenförbrukning och hushållssopor, där varje bostadsrättshavare betalar direkt till leverantören för egna abonnemang. Beräknad kostnad för drift förutom årsavgift tillkommer uppskattat 2.100 kr per månad.



## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	37 882 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	24 320 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	13 562 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl hushållsel, telefoni, bredband och tv utöver grundutbud)	550 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl värme och vatten)	100 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	99 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	340 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	67 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	27 kr

*Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.*

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	950 400	969 408	988 796	1 008 572	1 028 744	1 049 318	1 158 532	1 279 113
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	550	561	572	584	595	607	670	740
<b>Summa intäkter</b>	<b>950 400</b>	<b>969 408</b>	<b>988 796</b>	<b>1 008 572</b>	<b>1 028 744</b>	<b>1 049 318</b>	<b>1 158 532</b>	<b>1 279 113</b>
<b>Driftskostnader</b>	172 800	176 256	179 781	183 377	187 044	190 785	210 642	232 566
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	165 531
Summa	0	0	0	0	0	0	0	165 531
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	609 310	608 091	606 789	605 396	603 908	718 148	706 514	690 281
Avskrivningar	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 301 210</b>	<b>1 303 447</b>	<b>1 306 670</b>	<b>1 307 873</b>	<b>1 310 052</b>	<b>1 428 033</b>	<b>1 438 256</b>	<b>1 607 478</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-350 810</b>	<b>-334 039</b>	<b>-316 874</b>	<b>-299 301</b>	<b>-281 309</b>	<b>-378 714</b>	<b>-277 724</b>	<b>-328 365</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	69 120	70 502	71 912	73 351	74 818	76 314	84 257	93 026
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	69 120	139 622	211 535	284 886	359 703	436 017	841 102	1 288 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-350 810	-334 039	-316 874	-299 301	-281 309	-378 714	-277 724	-328 365
Årets avskrivning	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100	519 100
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	168 290	185 061	202 226	219 799	237 791	140 386	241 376	190 735
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-46 870	-50 099	-53 551	-57 241	-61 185	-65 400	-91 257	-127 336
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>171 420</b>	<b>134 961</b>	<b>148 675</b>	<b>162 558</b>	<b>176 606</b>	<b>74 985</b>	<b>150 119</b>	<b>63 399</b>

Låneskuld

23 435 000    23 388 130    23 338 031    23 284 479    23 227 239    23 166 054    22 790 778    22 267 134

### Förutsättningar

Årsavgifterna 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 46 870 kr år 1 därefter en årlig höjning med 6,89 %.

Antagen medelränta är 1-5 år 2,60 % och år 6-16 år 3,10 %.

### <sup>1</sup> 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. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Anlagen inflationsnivå och</b>								
Anlagen räntenivå	550	561	572	584	595	607	670	740
Anlagen räntenivå + 1%	686	696	707	718	730	741	802	869
Anlagen räntenivå + 2%	821	832	842	853	864	875	934	998
Anlagen räntenivå - 1%	414	426	437	449	461	473	539	611
<b>Anlagen inflationsnivå och</b>								
Anlagen inflationsnivå + 1%	550	562	575	588	601	615	688	785
Anlagen inflationsnivå + 2%	550	564	578	593	608	623	707	836
Anlagen inflationsnivå - 1%	550	560	569	579	589	600	654	701

Årsavgift exkluderar kostnad för bredband, TV, hushållsol, vattenförbrukning, och hushållsoppor, där varje bostadsrättsinnehavare betalar direkt till leverantören med egna abonnemang.

Anlagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,10 %.

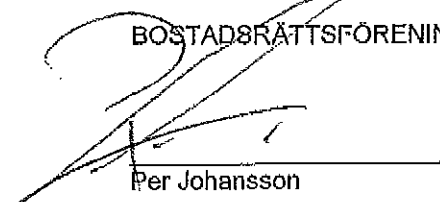
Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas av medlem. Styrelsen har beslutat att avgift uttas.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller 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 utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
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.

Haninge den 26 oktober 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SKÖDGÅRDEN

  
Per Johansson

  
Lars Halldén

  
Ake Bergdahl

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 26 oktober 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Skolgården, org. nr: 769633-9964.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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.

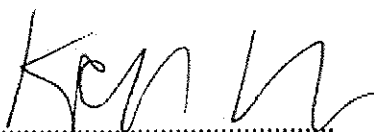
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 uppfylld.

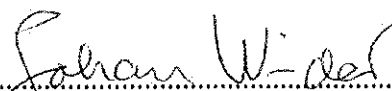
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 9 november 2018



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Kungsholmstorg 6  
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ. Ing.  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-09 för Brf BoKlok Skolgården

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar             | 2017-02-20 |
| 2. Registreringsbevis              | 2017-10-30 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor       | 2017-10-05 |
| 4. Kreditoffert Handelsbanken      | 2017-04-25 |
| 5. Utdrag från fastighetsregistret | 2018-10-03 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde     | 2018-10-30 |
| 7. Bygglövsbeslut                  | 2017-09-06 |
| 8. Samtal med kontrollansvarig     | odaterat   |
| 9. Borgensförbindelse              | 2017-10-06 |

*JEW*