

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK SNICKAREN
I VISBY

Gotlands kommun

ORG NR 769633-0377

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. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Boklok Snickaren i Visby, Gotlands kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 17 oktober 2016 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 från och med augusti månad 2018. Inflyttning beräknas ske preliminärt november 2018.

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 maj månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 20 oktober 2017.

Bygglov beviljades den 8 juni 2017. Startbesked erhöles den 29 november 2017.

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.

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.

Bostadsrättsföreningen har antagit ett särskilt villkor till stadgarnas tillägg §23, vilket begränsar köpeskillingen vid överlåtelser innan två (2) år förflutit från den dag då upplåtelseavtal tecknades.

Projektet finansieras av SEB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Gotland Visby Såpsjudaren 1, Gotlands kommun.

Adress: Sjudarevägen 38A-D, 40A-F, 42A-E, 621 53 Visby

Tomtens areal: 6 594 m² (enl. fastighetsutdrag)

Bostadsarea: Cirka 1 755 m²

Antal bostadslägenheter: 15 bostadsrättslägenheter i 3 radhuslängor.

Husens utformning: 15 radhus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer: Fjärrvärmväxlare till vattenburet värmesystem. FTX system med återvinning. Vattenradiatorer. Komfort golvvärme i entréhall.

El: Varje hushåll har sitt egna abonnemang.

Sophantering: Det finns ett miljöhus på föreningens fastighet.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostad.

TV/data/telefoni: Varje hushåll har sitt egna abonnemang.

Parkering: Parkering på den egna uppfarten. 6 gemensamma gästparkeringar varav 2 är HCP.

Allmänna utrymmen: Körbar asfalt på parkeringsytor.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett förråd placerat vid uppfarten.

GA och Samfällighet: Föreningen har andel i Gotland Visby GA:30 som avser en asfalterad vägen in i området och vändplan. Föreningen har även andel i Gotland Visby S:39 som förvaltar nämnda väg. De tre deltagande fastigheterna är Visby Såpsjudaren 1, 4 och 5 med lika andelar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Balkgrund på mark. Komplementbyggnader byggs med betongplatta på mark.
Stomme:	Träregelstomme.
Fasader:	Träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor (innervägg), Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av takskivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av betongtakpannor på huvudbyggnader. Papptak på komplementbyggnader.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä med isolerruta med klarglas. Förrådsdörrar i målat trä.
Trappa:	Vitlaserad ektrappa
Fönster:	3-glas isolerruta. Målade trä.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker	Målat	Takskiva
Installationsutrymme:	plasmatta	Målat (ej underbehandl)	Takskiva
Garderob entré:	Fanérgolv	Målat	Takskiva
Utrymme u trappa:	Fanérgolv	Målat (ej underbehandl)	Takskiva
Vardagsrum/hall:	Fanérgolv	Målat	Takskiva
Kök:	Fanérgolv	Målat/Kakel	Takskiva
Sovrum:	Fanérgolv	Målat	Takskiva
Klädkammare:	Fanérgolv	Målat	Takskiva
WC/Dusch/Tvätt BV:	Klinker	Kakel	Takskiva
WC/Dusch OV:	Klinker	Kakel	Takskiva

¹ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	57 495 000
Likviditetsreserv	40 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	57 535 000 ¹

¹ Varav avskrivningsunderlag 49 549 000 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 19 380 000 kronor för byggnader, 4 050 000 kronor för mark.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SEB. 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 ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	5 398 750	5 år	2,80	151 165	18 896	170 061
Lån 2	5 398 750	4 år	2,80	151 165	18 896	170 061
Lån 3	5 398 750	3 år	2,80	151 165	18 896	170 061
Lån 4	5 398 750	2 år	2,80	151 165	18 896	170 061
Summa	21 595 000			604 660	75 583	680 243
Insatser	35 940 000					
Summa Finansiering	57 535 000					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	75 583	680 243

¹ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

² Räntor för lån 1-5 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering beräknas ske enligt en 50 årig serieplan med en progressiv årlig uppräkningsfaktor om 5,95%. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att försäkra en hälsosam amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 680 243

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea 70 200

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning, gemensam	16 000	
Arvode till styrelse och revisorer	40 000	
Föreningens administration, kostnad stämma etc	2 000	
Renhållning/soppantering	38 000	
Trädgårdsskötsel	2 000	
Snöröjning och sandning av väg	8 000	
Sotning, besiktningar etc	5 000	
Försäkringar	30 000	
Ek. förvaltning	35 000	
GA/Samfällighet	7 000	
Summa Driftskostnader¹, kr		183 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0

Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **933 443**

Avgår amorteringar -75 583

Avgår avsättningar -70 200

Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 495 490

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **1 283 151**

¹ 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.

² För bostäder ingår eventuell fastighetskatt 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 föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	938 925
Summa beräknade årliga intäkter, kr	938 925

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Insats (kr)	Andels- tal ² (%)	Årsavgift (kr)	Beräknad månads- avgift ³ (kr)
A01SG	117	5 RoK	2 595 000	6,667	62 598	5 217
A02R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
A03R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
A04R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
A05R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
A06RG	117	5 RoK	2 450 000	6,667	62 598	5 217
B01SG	117	5 RoK	2 450 000	6,667	62 598	5 217
B02S	117	5 RoK	2 250 000	6,667	62 598	5 217
B03S	117	5 RoK	2 250 000	6,667	62 598	5 217
B04RG	117	5 RoK	2 450 000	6,667	62 598	5 217
C01SG	117	5 RoK	2 450 000	6,667	62 598	5 217
C02R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
C03R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
C04R	117	5 RoK	2 350 000	6,667	62 598	5 217
C05RG	117	5 RoK	2 595 000	6,667	62 598	5 217
<i>diff</i>				-0,005	-45	
Summa	1755		35 940 000	100,000	938 925	

¹ RoK = Rum och Kök.

² Andelstalet är proportionellt mot bostadsarean.

³ Månadsavgift år 1. Kostnad för hushållsel, vatten och uppvärmning tillkommer och debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör till en uppskattad kostnad om ca 1750 kr/mån (beroende på hushållens storlek och livsstil). TV, telefoni och bredband debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantören och kostnaden kan variera beroende på leverantör och avtal.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter:	32 783 kr
Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	20 479 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 305 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, Exkl. varmvatten och hushållsel)	535 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni, varmvatten och hushållsel).	104 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	66 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	322 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	83 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	43 kr

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	938 925	957 704	976 858	996 395	1 016 323	1 036 649	1 144 544	1 263 669
Årsavgift kr/m²	535	546	557	568	579	591	652	720
Summa intäkter	938 925	957 704	976 858	996 395	1 016 323	1 036 649	1 144 544	1 263 669
Driftskostnader	183 000	186 660	190 393	194 201	198 085	202 047	223 076	246 294
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	157 709
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	157 709
Summa	0	0	0	0	0	0	0	157 709
Kapitalkostnader	604 660	602 544	600 301	597 926	595 409	677 419	659 235	634 957
Räntor	604 660	602 544	600 301	597 926	595 409	677 419	659 235	634 957
Avskrivningar	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490
Summa kostnader	1 283 150	1 284 694	1 286 186	1 287 617	1 288 984	1 374 956	1 377 801	1 534 460
Årets resultat	-344 225	-326 990	-309 327	-291 222	-272 661	-338 307	-233 257	-270 781

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	70 200	71 604	73 036	74 497	75 987	77 506	85 573	94 480
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	70 200	141 804	214 840	289 337	365 324	442 830	854 244	1 308 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-344 225	-326 990	-309 327	-291 222	-272 661	-338 307	-233 257	-270 781
Årets avskrivning	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490	495 490
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	151 265	168 500	186 163	204 268	222 829	157 183	262 233	224 709
Likviditetsreserv	40 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-75 583	-80 080	-84 845	-89 893	-95 242	-100 909	-134 721	-179 862
Årets kassaflöde	115 682	88 420	101 318	114 375	127 587	56 274	127 513	44 848

Läneskuld 21 595 000 21 519 417 21 439 337 21 354 492 21 264 599 21 169 357 20 601 092 19 842 418

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 75 583 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,95 %.

Antagen medelränta är 1-5 år 2,80 % och år 6-16 år 3,20 %.

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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	535	546	557	568	579	591	652	720
Antagen räntenivå + 1%	658	668	679	689	700	711	770	833
Antagen räntenivå + 2%	781	791	801	811	821	832	887	946
Antagen räntenivå - 1%	412	423	434	446	458	470	535	607
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	535	547	560	572	585	599	670	765
Antagen inflationsnivå + 2%	535	549	563	577	592	607	690	816
Antagen inflationsnivå - 1 %	535	544	554	563	573	583	636	681

Kostnaden för hushållsel och uppvärmning tillkommer och debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör. Uppskattad kostnad ca 1750 kr/mån och kan variera beroende på hushållets storlek och livsstil. TV, telefoni och bredband debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör och kostnaden kan variera beroende på val och leverantör.


Antagen räntenivå år 1-5 är 2,80 % och år 6-16 är 3,20 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

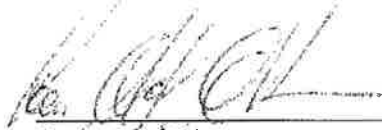
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. 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.
2. 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.

Gotland den 22/5 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKKLOK SNICKAREN I VISBY


Mikael Ekman


Sven-Olof Olsson


Zarah Rexer

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 22 maj 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Snickaren i Visby, org. nr: 769633-0377

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 preliminär slutlig 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 förefagna 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.

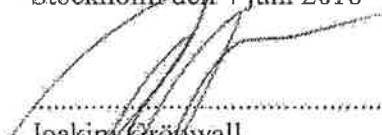
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.


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

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 4 juni 2018


Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-06-04 för Brf BoKlok Snickaren i Visby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-10-17
2. Registreringsbevis	2017-06-22
3. Uppdragsavtal med bilagor	2017-10-20
4. Bekräftelser	2018-05-30, 2018-05-31
5. Kreditoffert	2017-06-29
6. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-24
7. Beräkning av taxeringsvärde	2018-05-16
8. Bygglovsbeslut	2017-11-29
9. Stämmoprotokoll	2018-04-27
10. Rumsbeskrivning	2017-05-16
11. Samtal med kontrollansvarig	odaterad
12. Underrättelse om avslutad förrättning	2015-05-29

FAV