

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK AKTRISEN

HELSINGBORGS KOMMUN

ORG NR 769636-1083

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

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Aktrisen, Helsingborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 21 mars 2018, 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 juni 2019 dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske under oktober 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 april månad 2019.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 13 augusti 2018.

Bygglov beviljades den 6 juli 2018.

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.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Aktrisen 1, Aktören 1, Fotografen 1 & Filmaren 1 i Helsingborgs e kommun

Adress: Ängavångsgatan 51A-B—57A-B, 59A-B—65A-B, 67A-B—73A-B samt Plutogatan 2A-B—16A-B

Fastigheternas areal: 5864m²

Bostadsarea: ca 2780 m²

Antal lägenheter: 40 bostadsrätter i 5 huskroppar

Husens utformning: 40 bostadsrätter i femhuskroppar med två våningar, med 12 st 2RoK, 20st 3RoK och 8st 4RoK. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer: Fjärrvärmeväxlare till vattenburet värmesystem. FTX system med återvinning. Vattenradiatorer.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp samt anslutning av dagvattnet till den kommunala dagvattenledningen. Inkommande vatten med centralmätare (vattenmätarkonsol).

El: Varje hushåll har sitt egna abonnemang.

Sophantering: Det finns 4 miljöhus på föreningens fastighet.

TV/data/telefoni: Förberett med tomrör för fiber. Medlemmarna tecknar egna abonnemang via leverantören.

Parkering: Det finns totalt 46 p-platser varav 5 är hkp på föreningens fastigheter.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett kallförråd som är placerat i separata förrådshus på föreningens fastigheter.

Övrig: På föreningens mark finns 5 fristående förrådsbyggnader 4 miljöhus och undercentraler.

Allmänna ytor: Gräs och plantering, grusade gångar och asfalterade parkeringsplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Balkgrund på mark. Betongplatta på mark på komplementbyggnader.
Stomme:	Träregelstomme.
Fasader:	Träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor (innervägg). Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av takskivor och aluminiumprofiler.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädning av tätskiktspapp. Komplementbyggnader utförs på liknande sätt.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp i frostat glas.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminumbeklädning.
Tvätt:	Det finns ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin och det är förberett för torktumlare.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Laminat ljus ek	Vitmålade	Takskiva
Vardagsrum:	Laminat ljus ek	Vitmålade	Takskiva
Kök:	Laminat ljus ek	Vitmålade/Kakel	Takskiva
Klädkammare/Förråd:	Laminat ljus ek	Vitmålade	Takskiva
Sovrum:	Laminat ljus ek	Vitmålade	Takskiva
Badrum:	Mörk plastmatta	Kakel	Vitlackerad alu profil

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	85 763 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	85 813 000 ¹

¹ Varav avskrivningsunderlag 74 478 000 kronor

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inkl bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet, ännu ej fastställt men beräknas till cirka 33 000 000 kr för byggnad och 5 000 000 kr för marken, totalt 38 000 000 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 ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	11 126 000	1 år	2,30	255 898	55 630	311 528
Lån 2	11 126 000	3 år	2,70	300 402	55 630	356 032
Lån 3	11 131 000	5 år	3,15	350 627	55 655	406 282
Summa	33 383 000			906 927	166 915	1 073 842
Insatser	52 430 000					
Summa Finansiering	85 813 000					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	166 915	1 073 842

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

² Räntor för lån 1-3 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 uppräkningsfaktor på 4,86%. 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.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **1 073 842**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
är 40 kr per m² bostadsarea **111 200**

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning	27 000
Uppvärmning	300 000
Vattenförbrukning	82 000
Renhållning/sophantering	92 000
Teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel/gräsklippning	35 000
Snöröjning och sandning av väg	40 000
Fastighetsförsäkring	45 000
Ekonomisk förvaltning	45 000
Styrelsearvoden inkl. revision, stämmor	45 000
Driftreserv	15 000

Summa Driftskostnader ¹, kr **726 000**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **1 911 042**

Avgår amorteringar -166 915
Avgår avsättningar -111 200
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 744 780

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **2 377 707**

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 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

1 932 100

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1

1 932 100 kr

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lägenhets- beteckning	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹ (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ² (kr)
A21SG	55	2 RoK	1 170 000	1,978	38 217	3 185
A22SG	55	2 RoK	945 000	1,978	38 217	3 185
A31R	72	3 RoK	1 520 000	2,590	50 041	4 170
A32R	72	3 RoK	1 245 000	2,590	50 041	4 170
A31S	72	3 RoK	1 550 000	2,590	50 041	4 170
A32S	72	3 RoK	1 245 000	2,590	50 041	4 170
A41RG	85	4 RoK	1 795 000	3,058	59 084	4 924
A42RG	85	4 RoK	1 495 000	3,058	59 084	4 924
B21RG	55	2 RoK	1 220 000	1,978	38 217	3 185
B22RG	55	2 RoK	945 000	1,978	38 217	3 185
B21SG	55	2 RoK	1 170 000	1,978	38 217	3 185
B22SG	55	2 RoK	945 000	1,978	38 217	3 185
B31R	72	3 RoK	1 520 000	2,590	50 041	4 170
B32R	72	3 RoK	1 245 000	2,590	50 041	4 170
B31S	72	3 RoK	1 550 000	2,590	50 041	4 170
B32S	72	3 RoK	1 245 000	2,590	50 041	4 170
C21SG	55	2 RoK	1 170 000	1,978	38 217	3 185
C22SG	55	2 RoK	945 000	1,978	38 217	3 185
C31R	72	3 RoK	1 520 000	2,590	50 041	4 170
C32R	72	3 RoK	1 245 000	2,590	50 041	4 170
C31S	72	3 RoK	1 550 000	2,590	50 041	4 170
C32S	72	3 RoK	1 245 000	2,590	50 041	4 170
C41RG	85	4 RoK	1 795 000	3,058	59 084	4 924
C42RG	85	4 RoK	1 495 000	3,058	59 084	4 924
D21SG	55	2 RoK	1 060 000	1,978	38 217	3 185
D22SG	55	2 RoK	895 000	1,978	38 217	3 185
D31R	72	3 RoK	1 405 000	2,590	50 041	4 170
D32R	72	3 RoK	1 195 000	2,590	50 041	4 170
D31S	72	3 RoK	1 435 000	2,590	50 041	4 170
D32S	72	3 RoK	1 195 000	2,590	50 041	4 170
D41RG	85	4 RoK	1 610 000	3,058	59 084	4 924
D42RG	85	4 RoK	1 450 000	3,058	59 084	4 924
E21SG	55	2 RoK	1 105 000	1,978	38 217	3 185
E22SG	55	2 RoK	895 000	1,978	38 217	3 185
E31R	72	3 RoK	1 405 000	2,590	50 041	4 170
E32R	72	3 RoK	1 195 000	2,590	50 041	4 170
E31S	72	3 RoK	1 435 000	2,590	50 041	4 170
E32S	72	3 RoK	1 195 000	2,590	50 041	4 170
E41RG	85	4 RoK	1 710 000	3,058	59 084	4 924
E42RG	85	4 RoK	1 475 000	3,058	59 084	4 924
Justering av differans.			0,000		4	
SUMMA	2 780		52 430 000	100,000	1 932 100	

¹ RoK = Rum och Kök.

² Månadsavgift exklusive Hushållsel, TV, internet och telefoni.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	30 868 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	18 860 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 008 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (Årsavgift inklusive sophämtning, beräknad avgift för vattenabonnemang)	695 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl värme, varmvatten, hushållsel, telefoni, bredband och tv)	261 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	66 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	308 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	100 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	60 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

G. EKONOMISK PROGNO

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	1 932 100	1 970 742	2 010 157	2 050 360	2 091 367	2 133 195	2 355 219	2 600 352
Årsavgift kr/m²	695	709	723	738	752	767	847	935
Summa intäkter	1 932 100	1 970 742	2 010 157	2 050 360	2 091 367	2 133 195	2 355 219	2 600 352
Driftskostnader	726 000	740 520	755 330	770 437	785 846	801 563	884 990	977 100
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	73 417
Summa	0	0	0	0	0	0	0	73 417
Kapitalkostnader								
Räntor	907 936	903 396	898 636	893 644	888 410	1 071 191	1 032 716	983 936
Avskrivningar	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780
Summa kostnader	2 378 716	2 388 696	2 398 746	2 408 861	2 419 036	2 617 534	2 662 486	2 779 233
Årets resultat ¹	-446 616	-417 954	-388 590	-358 501	-327 669	-484 340	-307 267	-178 881

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	111 200	113 424	115 692	118 006	120 366	122 774	135 552	149 661
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	111 200	224 624	340 316	458 323	578 689	701 463	1 353 161	2 072 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-446 616	-417 954	-388 590	-358 501	-327 669	-484 340	-307 267	-178 881
Årets avskrivning	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780	744 780
Kassaflöde före finansieringsverksamhet	298 164	326 826	356 190	386 279	417 111	260 440	437 513	565 899
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-166 900	-175 011	-183 517	-192 436	-201 788	-211 595	-268 259	-340 098
Årets kassaflöde	181 264	151 814	172 674	193 843	215 323	48 845	169 254	225 801

Låneskuld 33 380 000 33 213 100 33 038 089 32 854 572 32 662 136 32 460 348 31 294 417 29 816 254

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 166 900 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,86 %.
Antagen medelränta år 1-5 är 2,72 % och år 6-16 är 3,30 %.

¹ 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
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	695	709	723	738	752	767	847	935
Antagen räntenivå + 1%	815	828	842	856	870	884	960	1043
Antagen räntenivå + 2%	935	948	961	974	987	1001	1072	1150
Antagen räntenivå - 1%	575	589	604	619	635	651	735	828
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	695	712	729	747	765	784	885	1003
Antagen inflationsnivå + 2%	695	715	735	757	779	801	926	1081
Antagen inflationsnivå - 1 %	695	706	717	728	740	751	813	876

I årsavgiften ingår kostnaden för vatten, värme, renhållning, p-plats och förråd. Kostnaden för hushållsel, TV, internet och telefoni tillkommer och betalas direkt till leverantören.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,72 % och år 6-16 är 3,30 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

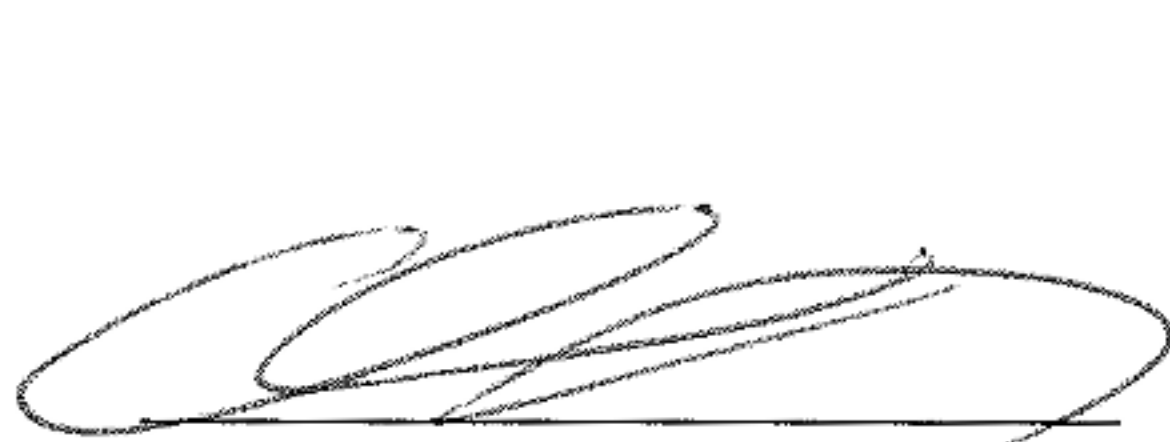
Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

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.

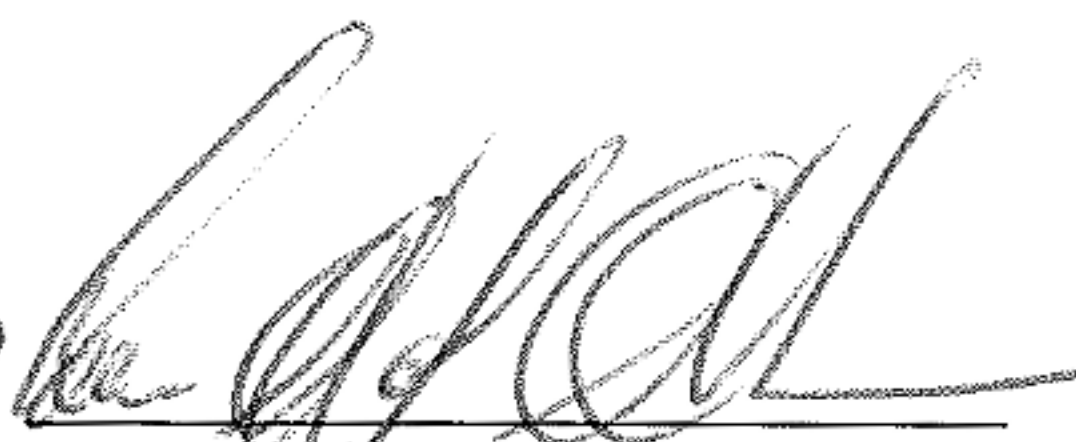
Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Helsingborg den 4 / 4 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK AKTRISEN



Mikael Ekman



Sven-Olof Olsson



Susanna Bernéli

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2019-04-04 för bostadsrättsföreningen BoKlok Aktrisen, org. nr: 769636-1083.

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 2019-04-10



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-04-10 för Brf BoKlok Aktrisen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-03-21
2. Registreringsbevis	2019-03-21
3. Uppdragsavtal med bilagor	2018-08-13
4. Kreditoffert Handelsbanken	2018-04-18
5. Bygglovsbeslut (4 st)	2018-07-06
6. Utdrag från fastighetsregistret	2019-04-04
7. Beräkning av taxeringsvärde	2019-04-10
	2019-03-28
8. Situationsplan	odaterad
9. Samtal med kontrollansvarig	
10. Markplaneringsplaner	2018-11-27

fw