Registrerades av Bolagsverket
2021-01-20 08:14
R26502/21

20210115037 64

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK ALVEN

VÄXJÖ KOMMUN

ORG NR 769638-2089

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	

20210115037 65

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Alven, Växjö kommun, som registrerats hos Bolagsverket, den 13 december 2019 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 månad 2021 dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske i kvartal 3 2021.

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, grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2020.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat av styrelsen den 20 oktober 2020.

Bygglov beviljades den 30 april 2020.

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 SEB.

20210115037766

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Alven 1 och Pysslingen 2 i Växjö Kommun

Adress: Inte bekräftade vid framställan av denna plan.

Fastigheternas areal: ca 6 964m²(BTA)

Bostadsarea: ca 2 223m²(BOA)

Antal lägenheter: 19 bostadsrättsradhus i 6 huskroppar

Husens utformning: 19 bostadsrättsradhus i 6 huskroppar om vardera 117 m². Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer: Frånluftvärmepump plus mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp samt anslutning av dagvattnet till den kommunala dagvattenledningen. Inkommande vatten vattenmätarkonsol placeras i teknikutrymme som nås från hall.

El: Varje hushåll tecknar egna abonnemang.

Sophantering: Eget kärl utanför resp. bostad med 4-fackssortering

TV/data/telefoni: Fiber är indraget från kommunala leverantören Wexnet.Möjlighet via öppet fibernät att själv välja utbud.

Parkering: Det finns parkering för 1–2 bilar på respektive asfalterad uppfart i anslutning till bostaden.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett kallförråd

Allmänna ytor: Inga allmänna ytor.

Gemensamhets Anläggning. Ingen GA

20210115037 67

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Balkgrund med mellanliggande isolering.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme.
Fasader:	Träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor(innervägg). Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av tak skivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av betongpannor
Dörrar:	Ytterdörr i målat trä med isolerruta med klarglas.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målade fönster i trä och aluminium.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Entrédäck, altan, Balkong;	Entrédäck och altaner med trätrall. Balkong med trätrall och räcke.
Övrigt: Våningsplan	Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare på varje

Kortfattad rumsbeskrivning[1]:

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Klinker	Vitmålade	Takskiva(vit)
Garderob i entré:	Parkett	Vitmålade	Takskiva (vit)
Installationsutrymme:	Mörk plastmatta	Vitmålade	Takskiva (vit)
WC/Dusch:	Mörk plastmatta	Kakel(vit)	Takskiva(vitfolierad)
Kök:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade, stänkskydd av kakel	Takskiva (vit)
Utrymme under trappa:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Vardagsrum/hall bottenvåning:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Trappa:	Plansteg(vitlaserad ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Allrum/hall/sovrum ovanvåning:	Parkettgolv ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)

20210115037 68

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	71 633 200
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	**71 683 200** [1]

[1] Varav avskrivningsunderlag 52 134 300 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 29 431 000 kronor för byggnad och 8 189 000 kronor för mark. Totalt 37 620 000 kronor.

20210115037 59

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 finansiering har Bostadrättsföreningen tecknat avtal med SEB gällande byggnadskreditivet och långfristiga lån. 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	9 309 400	1 år	2,50	232 735	55 856	288 591
Lån 2	9 309 400	3 år	2,50	232 735	55 856	288 591
Lån 3	9 309 400	5 år	2,50	232 735	55 856	288 591
Summa	27 928 200			698 205	167 569	865 774
Insatser	43 755 000					
Summa Finansiering	71 683 200					
Summa år 1 [4]			varav amortering		167 569	865 774

[1] Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.
[2] Räntor för lån 1-5 år, indikativa räntor finns från SEB per den 2020-11-09, dessa ligger lägre än kalkylräntan i denna plan
[3] Amortering beräknas ske enligt en 50-årig serie med en uppräkningsfaktor på 4,86%. Vid tid för slutfinansiering kan annan amorteringsplan bli aktuell.
[4] Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

20210115057770

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida		**865 774**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 45 kr per m^2 bostadsarea		**100 053**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning fastighetsel	0	
Uppvärmning boende har egen luftvärmepump	0	
Sotning besiktning OVK	15 500	
Renhållning/sophantering	0	
Kabel TV grundutbud samt internet & telefoni	0	
GA Snöröjning och sandning väg, el och lekpark	0	
Trädgårdsskötsel etc	0	
Fastighetsförsäkring	45 650	
Administrativt avtal	30 000	
Revision	15 000	
Löner och arvoden	25 000	
Omkostnader stämma	5 000	
Övriga kostnader	9 200	
Löpande underhåll	10 000	
Driftsreserv & Jour	0	
Summa Driftskostnader[1], kr		**155 350**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder[2]	0	
Summa skatter, kr		**0**
Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr		**1 121 177**
Avgår amorteringar		-167 569
Avgår avsättningar		-100 053
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)		625 542
Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr		***1 479 097***

[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 fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

Årlig avskrivning är beräknad på värdet av byggnationern /entreprenaden efter färdigställande med en avskrivningstid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 62 554 200 kronor.

20210115037 71

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.
Årsavgift för TV bredband och telefoni erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter inklusive TV Grundutbud, bredband, telefoni men exklusive husl 1 138 860
Summa beräknade intäkter år 1 1 138 860

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lägenhets-beteckning	Hus	Bostads-area (m^2)	Upplåten mark	Antal rum [1] (RoK)	Insats (kr)	Andelstal [2] (%)	Årsavgift [3] (kr)	Arskostnad [4] Hushållsel Inkl värme (kr)	Månads [5] kostnad (kr)
A01RG	A	117	Mark	5	2 545 000	5,263	59 940	13 371	6 109
A02R	A	117	Mark	5	2 395 000	5,263	59 940	13 371	6 109
A03R	A	117	Mark	5	2 395 000	5,263	59 940	13 371	6 109
A04R	A	117	Mark	5	2 395 000	5,263	59 940	13 371	6 109
A05RG	A	117	Mark	5	2 595 000	5,263	59 940	13 371	6 109
B01RG	B	117	Mark	5	2 595 000	5,263	59 940	13 371	6 109
B02R	B	117	Mark	5	2 395 000	5,263	59 940	13 371	6 109
B03R	B	117	Mark	5	2 395 000	5,263	59 940	13 371	6 109
B04RG	B	117	Mark	5	2 595 000	5,263	59 940	13 371	6 109
C01RG	C	117	Mark	5	2 345 000	5,263	59 940	13 371	6 109
C02R	C	117	Mark	5	1 995 000	5,263	59 940	13 371	6 109
C03RG	C	117	Mark	5	2 145 000	5,263	59 940	13 371	6 109
D01RG	D	117	Mark	5	2 145 000	5,263	59 940	13 371	6 109
D02R	D	117	Mark	5	1 995 000	5,263	59 940	13 371	6 109
D03RG	D	117	Mark	5	2 145 000	5,263	59 940	13 371	6 109
E01SG	E	117	Mark	5	2 195 000	5,263	59 940	13 371	6 109
E02SG	E	117	Mark	5	2 145 000	5,263	59 940	13 371	6 109
F01SG	F	117	Mark	5	2 145 000	5,263	59 940	13 371	6 109
F02SG	F	117	Mark	5	2 195 000	5,263	59 940	13 371	6 109
Justering av differans.						0,003			
		2223			43 755 000	100,000	1 138 860	254 049	

[1] Rok = Rum och kök
[2] Andelstal beräknas. Lägenhetsyta/Boarea * 100
[3] I årsavgift ingår sophämtning
[4] Årskostnad hushållsel och uppvärmning beräknas efter schablon
För TV & bredband erbjuds öppen fiber. Boende tecknar avtal med leverantör gällande tillvalstjänster.
Radhus med mark upplåten med bostadsrätt.
[5] Månadskostnad inklusive hushållsel och uppvärmning
2 p-platser per hushåll ingår i månadsavgiften.

20210115037 72

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad inkl. likviditetsreserv per kvadratmeter:	32 246 kr
Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	19 683 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 563 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband, telefoni. Exkl. hushållsel)	512 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl TV, bredband & telefoni).	70 kr
Enskild driftskostnad, hushållsel inklusive värme, beräknat efter schablon	114 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	56 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	120 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	116 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	75 kr
Antal bostäder	19
Total bostadsareal (BOA)	2 223 m^2

20210115037773

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 138 860	1 161 637	1 184 870	1 208 567	1 232 739	1 257 393	1 388 264	1 532 756
Årsavgifter hushållsel avtal tecknas av boende	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter kr/m²	512	523	533	544	555	566	625	689
Årsavgifter hushållsel kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter								
Parkeringsintäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 138 860	1 161 637	1 184 870	1 208 567	1 232 739	1 257 393	1 388 264	1 532 756
Driftskostnader[1]	155 350	158 457	161 626	164 859	168 156	171 519	189 371	209 081
Hushållsel- efter förbrukning	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus[2]	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal fastighetsavgift för bostäder småhus[2]	0	0	0	0	0	0	0	207 845
Summa	0	0	0	0	0	0	0	207 845
Kapitalkostnader								
Räntor	598 205	694 016	689 623	685 017	680 186	810 146	775 028	730 505
Avskrivningar	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542
Summa kostnader	1 479 097	1 478 015	1 476 791	1 475 417	1 473 884	1 607 207	1 589 940	1 772 973
Årets resultat[3]	-340 237	-316 378	-291 921	-266 850	-241 146	-349 813	-201 677	-240 217
Ackumulerat resultat	-340 237	-656 615	-948 536	-1 215 386	-1 456 531	-1 806 345	-3 118 806	-3 836 283
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	100 035	102 036	104 076	106 158	108 281	110 447	121 942	134 634
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	100 035	202 071	306 147	412 305	520 586	631 033	1 217 297	1 864 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-340 237	-316 378	-291 921	-266 850	-241 146	-349 813	-201 677	-240 217
Årets avskrivning	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542	625 542
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	285 305	309 164	333 621	358 692	384 396	275 729	423 865	385 325
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-167 569	-175 713	-184 252	-193 207	-202 597	-212 443	-269 335	-341 461
Årets kassaflöde	167 736	133 452	149 368	165 485	181 799	63 285	154 531	43 863
Kassabehållning inkl. fondavsättning	167 736	301 188	450 556	616 041	797 840	861 126	1 448 878	2 302 897
Låneskuld	27 928 200	27 760 631	27 584 918	27 400 666	27 207 458	27 004 861	25 834 257	24 350 169

Föreningen har en fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg.

Avtal för hushållsel och sophämtning tecknas av boende och ingår inte i årsavgiften..
Uppvärmning sker med frånluftvärmepump och kostnad hamnar under rubriken hushållsel.

[2]Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.
Underhållsfonden tas normalt i bruk efter 10 år då ommålning av fasader är aktuellt
[3] 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.

20210115057 74

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	512	523	533	544	555	566	625	689
Antagen räntenivå + 1%	638	647	657	667	677	687	741	799
Antagen räntenivå + 2%	764	772	781	790	799	809	857	909
Antagen räntenivå - 1%	387	398	409	420	432	444	508	580
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	512	524	535	547	559	572	639	714
Antagen inflationsnivå + 2%	512	525	538	551	565	579	655	742
Antagen inflationsnivå - 1 %	512	521	531	540	550	560	611	668

Medelränta år 1-5 är 2,5 % och år 6-16 är 3%.

Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

20210115037 75

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.

Växjö den 12/11 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK ALVEN

Klas Håkan Magnusson | Roland Östberg | Kjell Hågbäck

20210115037 76

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Alven, Växjö kommun, med org.nr 769638-2089, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 19 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2020-12-10

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

20210115037777

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat. 2020-11-12
Stadgar för Brf BoKlok Alven registrerade 2019-12-13
Registreringsbevis för Brf BoKlok Alven
Fastighetsutdrag
Köpekontrakt mellan SMEBAB Lavastenen AB och Brf BoKlok Alven avseende förvärv av fastigheterna Alven 1 och Pysslingen 2, Växjö kommun dat. 2020-10-02
Uppdragsavtal jämte bilagor mellan BoKlok Housing AB och Brf BoKlok Alven dat 2020-12-15
Offert för finansieringen av Brf BoKlok Alven dat. 2020-04-17
Uppdaterade räntor dat. 2020-11-09
Bygglov på fastigheterna Alven 1 och Pysslingen 2 dat.2020-04-30
Beräkning av taxeringsvärde