

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK VATTENTORNET

Malmö kommun

ORG NR 769640-3760

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 kostnader år 1
- E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 inklusive mervärdesskatt i förekommande fall samt tabell med lägenhetsredovisning
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet, som registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj månad 2023, dock senast i samband med inflyttning. Inflyttning beräknas ske i augusti månad 2023.

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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2023.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet har, i avtal daterat den 12 oktober 2022, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Snorkeln 1 i Malmö kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 12 oktober 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 21 juni 2022. Startbesked erhöles den 12 september 2022.

Tilläggsavtal till uppdragsavtal har tecknats den 30 januari 2023 gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3.

Om det finns lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt förbinder sig BoKlok Housing AB att senast efter sex månader efter slutavräkningsdagen (dagen då föreningens lån betalas ut av banken) förvärva dessa lägenheter samt därefter betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter på dessa lägenheter till bostadsrättsföreningen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätthavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Snorkeln 1, Malmö kommun.
Adress:	Cyklopgratan 23A-C, 25, 27A-D, 29-31, 33 A-B, 35 A-F, 37 A-F 216 25 Malmö
Fastighetens areal:	4 104 kvm
Bostadsarea:	Cirka 3 221 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter och husens utformning:	9 lägenheter i 3 småhuslängor och 40 lägenheter i två flerbostadshus i fyra våningar. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme i flerbostadshusen:	I flerbostadshusen är det fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.
Värme i småhusen:	Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning. Vattenburen värme till radiatorer i placerade under fönster i respektive rum samt el-golvvärme i hall.
Ventilation i flerbostadshusen:	Lägenheterna i flerbostadshusen ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Utluft tas in via väggmonterat utluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Ventilation i småhusen:	Frånluftssystem som suger frånluft från husets våtutrymmen och värme återvinns genom frånluftsvärmepumpen och förs ut till det vattenburna värmesystemet. Tilluft hämtas utifrån via ventiler i ytterväggen.
Vatten och avlopp:	Inkommande vatten med centralmätare placeras i utvändigt undercentral. Lägenhet förses med vattenmätare. Spillvatten och dagvatten ansluts till kommunal ledning.
El i flerbostadshusen:	För flerbostadshusen placeras en serviscentral i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp där mätarblock placeras för digital mätning till respektive lägenhet. Föreningen tecknar samtliga elabonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
El i småhusen:	Fasadmätarskåp inklusive egen mätare placeras i yttervägg och omfattar respektive bostad invändigt och utvändigt samt eget förråd (hushållsel). Serviscentral är placerad vid gemensam komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift (fastighetsel). Föreningen har en egen mätare för fastighetselen.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och verksamhetsel.
Sophantering:	2 gemensamma miljöhus med kärl för källsortering.

TV/bredband/telefoni:	Lägenheterna utrustas med fiber. Föreningen har tecknat gruppanslutningsavtal med Telenor som omfattar bredband och grundutbud TV.
Förråd:	Varje småhus har ett friliggande kallförråd som är placerat på upplåten tomt. Flerbostadshusen ges möjlighet att hyra kallförråd i separat byggnad.
Parkering:	Parkering hänvisas till intilliggande mobilitetshus där föreningen garanterar att de boende har möjlighet att hyra 22 parkeringsplatser av P-Malmö i 25år. Parkeringsplatserna är föremål för samutnyttjande och kan komma att påbörjas som markparkering.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns handikapparkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och grusade gångar. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus.
Gemensamhets- anläggning:	Den fasta egendomen belastas av gemensamhetsanläggningen Malmö Simfenan GA:1, i vilken den fasta egendomen har två av tio andelar. Ytterligare sex fastigheter kommer att delta. Gemensamhetsanläggningen kommer vara i form av växthus, odlingsyta, vattenledningar, elcentral, belysningsarmaturer och utrymme för avfallshantering. Gemensamhetsanläggningen kommer förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätter med mera

Den fasta egendomen belastas av servitut i form av akviferanläggning och kan komma att belastas av ytterligare servitut, ledningsrätter av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter. På fastigheten finns formminne efter boplatser.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Betongplatta på mark för komplementbyggnader.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme i småhusen och flerbostadshusen. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Ytterväggar med träreglar och stennull. Fasad av träpanel.
Väggar:	Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeläggning av takpannor eller takpapp. På komplementbyggnader är takbeläggning av sedumtak.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä. Dörrar på komplementbyggnader i stål och målat trä.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.

Balkonger/uteplatser
flerbostadshusen:

Bottenvåning är försedda med träaltan. Våning två, tre och fyra har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongerna har räcke av galvaniserat stål.

Balkonger/uteplatser
småhusen:

Försedda med träaltan på baksidan. Skärmvägg mellan entré.

Trappa/loftgång:

Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av betongplattor på våning två, tre och fyra. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål.

Övrigt:

Trapphusen och alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré flerbostadshus:	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Entré småhus (SH):	Klinker	Målat	Takskiva
Garderob i entré (SH):	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Installationsutrymme (SH):	Plastmatta	Målat	Takskiva
Vardagsrum:	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Kök:	Trägolv, ljus ek	Målat/Kakel	Takskiva
Klädkammare/Förråd:	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Sovrum:	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Badrum flerbostadshus:	Plastmatta	Kakel	Vitlackerad aluminiumprofil
Badrum (SH):	Klinker	Kakel	Takskiva (vitfolierad)

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	166 150 000
Likviditetsreserv	50 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-150 000
Beräknad anskaffningskostnad ²	166 050 000 kr

¹ Vid fastställandet av kontraktssumman har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms i avdragsgill momspliktig verksamhet om 150 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 150 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden inklusive moms till BoKlok Housing AB som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 150 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

För solceller inklusive installationer som är momsade utifrån andel av momspliktig verksamhet skall avstämning mellan den initiala teoretiskt beräknade andelen och det faktiska utfallet ske senast arton månader efter avräkningsdagen. En slutlig reglering av kontraktssumman mellan BoKlok Housing AB och föreningen skall göra med detta som grund.

² Varav avskrivningsunderlag: 118 000 000 kronor K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och styrelseansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen samt att bostadsrättstillägg tecknas av föreningen. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 71 718 000 kronor fördelat på 17 590 000 kronor för marken och 54 128 000 kronor för byggnaden.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

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 sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	15 010 000	1 år	4,00	600 400	-195 130	120 568	525 838
Lån 2	15 010 000	2 år	4,50	675 450	-270 180	120 568	525 838
Lån 3	15 010 000	3 år	5,00	750 500	-345 230	120 568	525 838
Summa	45 030 000			2 026 350	-810 540	361 704	1 577 514
Insatser	108 018 000						
Upplåtelseavgifter	13 002 000						
Summa Finansiering	166 050 000						

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.

Offererade räntesatser: 1 år: 3,89, 2 år: 3,74 3:år, 3,60 per den 1 februari 2023.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ BoKlok Housing AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad 30 januari 2023, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,70% dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år och 3 år. I beräkning av räntegarantin tas hänsyn till amortering. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga tre år ska betalas, av BoKlok Housing AB, till föreningen i förskott senast två månader efter slutavräkning. BoKlok Housing AB och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bidningstider och eller fördelning på lånen, dock är BoKlok Housing ABs åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

⁴ Amortering de första 16 åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,33 % vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 577 514

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 144 945
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader² år 1, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Besparing egenproducerad el	-126860
Fastighetsel (enbart flerbostadshusen)	81400
Verksamhetsel	13300
Hushållsel ³	390 854
Uppvärmning av vatten (endast flerbostadshus) ⁴	48 025
Uppvärmning (enbart flerbostadshusen)	107 806
Vatten & avlopp (endast parhus/radhus) ⁵	46 332
Vatten (enbart flerbostadshusen)	95 392
Sophantering	80 000
Vinterväghållning	12 000
Övrig förvaltning, inklusive fastighetsskötsel och städning	81 640
Media	97 020
GA/Samfällighetsförening, växthus m.m.	10 000
Fastighetsförsäkring	63 577
Ekonomisk förvaltning	70 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	45 000
Jouravtal och serviceavtal	17 400
Omkostnader stämma och styrelseadministration	5 000
Övriga kostnader	10 000
Driftreserv	86 671

Summa driftskostnader, kr 1 249 557

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder⁶ 0
Summa skatter, kr 0

Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men
inklusive amorteringar och avsättningar, kr 2 972 016

¹ Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering.

² 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.

³ Föreningen har abonnemang på samtliga elavtal, även hushållsel. Beräknad kostnad avser elkostnad hushållsel för bostadsrätterna i flerbostadshus och elkostnad för hushållsel, el från luftsvärmepump (uppvärmning) och fastighetsel för bostadsrätterna i rad- och parhusen. Kostnad inklusive moms och debiteras bostadsrättshavarna i efterskott enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för FTX aggregat i bostadsrätterna i flerbostadshusen belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

⁴ Avser uppvärmningskostnaden, inklusive moms, för varmvatten i bostadsrätterna i flerbostadshusen och debiteras bostadsrättshavaren i efterskott enligt verklig förbrukning.

⁵ Kostnaden för vatten, inklusive moms, i bostadsrätterna i småhusen och debiteras bostadsrättshavaren i efterskott enligt verklig förbrukning.

⁶ 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.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1 INKLUSIVE MERVÄRDESSKATT
I FÖREKOMMANDE FALL SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING

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 och efter verklig förbrukning.

Årsavgift 1 ¹	1 950 254
Årsavgifter 2 ²	348 700
Årsavgift uppvärmning av vatten, flerbostadshus ³	48 025
Årsavgift hushållsel, flerbostadshus & radhus/parhus ⁴	390 854
Årsavgift vatten och avlopp ⁵	46 332
Årsavgift media ⁶	97 020
Intäkt förråd ⁷	96 000
Summa beräknade intäkter år 1	2 977 185 kr

Kostnader enligt ovan för uppvärmning av vatten, hushållsel samt konsumtionsvatten debiteras och redovisas inkl. moms

- 1 Årsavgift 1 debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt rad- och parhusen och fördelas enligt andelstal 1.
- 2 Årsavgift 2 debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.
- 3 Årsavgift uppvärmning av vatten debiteras bostadsrätterna i flerbostadshusen beroende på lägenhetsstorlek. Beräknad kostnad mellan 690 - 1 880 kronor/år inkl. moms för bostadsrätt i flerbostadshusen. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen.
- 4 Årsavgift hushållsel debiteras bostadsrätterna i flerbostadshusen beroende på lägenhetsstorlek. Beräknad kostnad mellan 2 730 - 7 480 kronor/år inkl. moms för bostadsrätt i flerbostadshusen. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden ingår i hushållselen, kostnaden belastar följaktligen bostadsrättshavaren.
- 4 Årsavgift hushållsel debiteras bostadsrätterna i rad- och parhusen i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad kostnad ca 22 230 kr/år inkl. moms. Elförbrukning för frärlutsvärmepump (uppvärmning) i bostaden ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.
- 5 Årsavgift vatten och avlopp debiteras bostadsrätterna i rad- och parhusen i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad kostnad 5 150 kr/år inkl. moms.
- 6 TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 165 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.
- 7 Föreningen planerar att ta ut en avgift för förråden å 200 kr/månad (2 400 kr/år). Föreningen har totalt 48 förråd för uthyrning var av 40 stycken antas bli uthyrda.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lägenhet/ Radhus/ Parhus ^a	Balkong/ balkong/ Altan	Antal rum ^a	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats+ upplåtelse- avgift	Andelstal ¹⁰ årsavgift 1 (%)	Andelstal ¹¹ årsavgift 2 (%)	Årsavgift 1 ¹²	Årsavgift 2 ¹³	Månadsavgift ¹⁴	Årsavgift ¹⁵ Hushållsel (kr)	Årsavgift ¹⁶ uppvärmning av vatten ¹⁶	Årsavgift ¹⁷ vatten och avlopp ¹⁷	Media	Årsavgift	Beräknad månadsavgift ¹⁸
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A11	L	Altan	1 RoK	1 102 500	132 500	1 235 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
A12	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 035 000	125 000	1 160 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
A13	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 057 500	127 500	1 185 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
A14	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 075 500	129 500	1 205 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
A21RG	L	Altan	2 RoK	1 890 000	225 000	2 115 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A21SG	L	Altan	2 RoK	1 845 000	220 000	2 065 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A22RG	L	Balkong	2 RoK	1 710 000	200 000	1 910 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A22SG	L	Balkong	2 RoK	1 665 000	195 000	1 860 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A23RG	L	Balkong	2 RoK	1 800 000	210 000	2 010 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A23SG	L	Balkong	2 RoK	1 755 000	205 000	1 960 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A24RG	L	Balkong	2 RoK	1 890 000	225 000	2 115 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A24SG	L	Balkong	2 RoK	1 845 000	220 000	2 065 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 220	1 980	4 274	
A31R	L	Altan	3 RoK	2 385 000	310 000	2 695 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A31S	L	Altan	3 RoK	2 475 000	320 000	2 795 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A32R	L	Balkong	3 RoK	2 205 000	280 000	2 485 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A32S	L	Balkong	3 RoK	2 250 000	285 000	2 535 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A33R	L	Balkong	3 RoK	2 295 000	300 000	2 595 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A33S	L	Balkong	3 RoK	2 340 000	305 000	2 645 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A34R	L	Balkong	3 RoK	2 385 000	310 000	2 695 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
A34S	L	Balkong	3 RoK	2 430 000	315 000	2 745 000	2,201	3,067	42 925	10 695	4 468	6 340	1 590	1 590	1 980	5 294	
B11A	L	Altan	1 RoK	1 102 500	122 500	1 225 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B11B	L	Altan	1 RoK	1 125 000	125 000	1 250 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B12A	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 035 000	115 000	1 150 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B12B	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 035 000	115 000	1 150 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B13A	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 057 500	117 500	1 175 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B13B	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 057 500	117 500	1 175 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B14A	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 075 500	119 500	1 195 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	
B14B	L	Fransk Balkong	1 RoK	1 075 500	119 500	1 195 000	1,151	1,760	22 447	6 137	2 382	2 730	690		1 980	2 832	

^a L= Lägenhet i flerbostadshus, RH=Radhus, externt förråd ingår med bostadsrätt, PH=parhus, externt förråd ingår med bostadsrätt.

⁹ RoK = Rum och Kök.

¹⁰ Andelstal 1 är cirka 82,5% proportionellt mot bostadsarean och resterande del är lika för varje lägenhet.

¹¹ Andelstal 2 är cirka 69,1% proportionellt mot bostadsarean och resterande del är lika för varje lägenhet.

¹² Årsavgift 1 exklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp. TV och bredband samt hushållsel men inklusive bl.a.sophantering. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt rad- och parhusen och fördelas enligt andelstal 1.

¹³ Årsavgift 2 inklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.

¹⁴ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

¹⁵ Årsavgift hushållsel är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt rad-och parhusen.

¹⁶ Förbrukning för FTX aggregat avseende bostadsrätterna i flerbostadshusen ingår i hushållseln och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

¹⁷ Årsavgift uppvärmning av vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen.

¹⁸ Årsavgift vatten och avlopp är beräknad, inkl. moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i rad- och parhusen.

¹⁹ Beräknad månadsavgift och förekommande fall inklusive moms. Månadsavgift inklusive TV och bredband.

Tabell. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lägenhet/ Radhus/ Parhus ⁸	area, ca ⁹	Antal num ⁹	Balkong/ Fransk balkong/ Allan	Insats	Uppåtställse- avgift	Insats+ upplåtelse- avgift	Andelstal ¹⁰ (%)	Andelstal ¹¹ årsavgift 2 (%)	Årsavgift 1 ¹²	Årsavgift 2 ¹³	Månadsavgift ¹⁴	Årsavgift ¹⁵ Hushållsel (kr)	Årsavgift ¹⁶ uppvärmning av vatten (kr)	Årsavgift ¹⁷ vatten och avlopp	Media månadsavgift ¹⁸	Beräknad månadsavgift ¹⁸
B21R	L	55	2 Rok	Allan	1 845 000	205 000	2 050 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B21RG	L	55	2 Rok	Allan	1 935 000	215 000	2 150 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B22R	L	55	2 Rok	Balkong	1 685 000	185 000	1 850 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B22RG	L	55	2 Rok	Balkong	1 755 000	195 000	1 950 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B23R	L	55	2 Rok	Balkong	1 755 000	195 000	1 950 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B23RG	L	55	2 Rok	Balkong	1 845 000	205 000	2 050 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B24R	L	55	2 Rok	Balkong	1 845 000	205 000	2 050 000	1,766	2,526	34 441	8 808	3 604	4 840	1 220	1 980	1 980	4 274
B24RG	L	55	2 Rok	Balkong	1 935 000	215 000	2 150 000	1,766	2,521	34 441	8 791	3 603	4 840	1 220	1 980	1 980	4 273
B41SG	L	85	4 Rok	Allan	2 785 500	309 500	3 095 000	2,534	3,482	49 419	12 142	5 130	7 480	1 880	1 980	1 980	6 075
B42SG	L	85	4 Rok	Balkong	2 515 500	279 500	2 795 000	2,534	3,482	49 419	12 142	5 130	7 480	1 880	1 980	1 980	6 075
B43SG	L	85	4 Rok	Balkong	2 695 500	289 500	2 985 000	2,534	3,482	49 419	12 142	5 130	7 480	1 880	1 980	1 980	6 075
B44SG	L	85	4 Rok	Balkong	2 785 500	309 500	3 095 000	2,534	3,482	49 419	12 142	5 130	7 480	1 880	1 980	1 980	6 075
C01SG	PH	117	5 Rok	Allan	4 225 500	469 500	4 695 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
C02RG	PH	117	5 Rok	Allan	4 225 500	469 500	4 695 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
D03SG	RH	117	5 Rok	Allan	4 117 500	457 500	4 575 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
D04R	RH	117	5 Rok	Allan	4 005 000	445 000	4 450 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
D05S	RH	117	5 Rok	Allan	4 005 000	545 000	4 550 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
D06RG	RH	117	5 Rok	Allan	4 117 500	557 500	4 675 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
E07SG	RH	117	5 Rok	Allan	4 023 000	547 000	4 570 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
E08S	RH	117	5 Rok	Allan	4 005 000	545 000	4 550 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
E09RG	RH	117	5 Rok	Allan	4 023 000	547 000	4 570 000	3,354		65 412		5 451	22 230	5 150	5 150	1 980	7 898
diff.								0,002	-0,005	50	17	6	-56	-15	-18	0	-1
SUMMA		3 221			108 018 000	13 002 000	121 020 000	100,000	100,000	1 950 254	348 700	191 580	390 854	48 025	45 332	97 020	240 100
		2 768			kvm, bostadsarea flerbostadshus												
		1 053			kvm, bostadsarea småhus												

⁸ L= Lägenhet i flerbostadshus, RH=Radhus, externt förråd ingår med bostadsrätt, PH=parhus, externt förråd ingår med bostadsrätt.

⁹ Rok = Rum och Kök.

¹⁰ Andelstal 1 är cirka 82,5% proportionellt mot bostadsarean och resterande del är lika för varje lägenhet.

¹¹ Andelstal 2 är cirka 69,1% proportionellt mot bostadsarean och resterande del är lika för varje lägenhet.

¹² Årsavgift 1 exklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp, TV och bredband samt hushållsel men inklusive bla sophantering. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt rad- och parhusen och fördelas enligt andelstal 1.

¹³ Årsavgift 2 inklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.

¹⁴ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

¹⁵ Årsavgift hushållsel är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt rad-och parhusen.

¹⁶ Elförbrukning för FTX aggregat avseende bostadsrätterna i flerbostadshusen ingår i hushållseln och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

¹⁷ Elförbrukning för frångått/utvärmerpump (uppvärmning) i rad- och parhusen ingår i hushållseln och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

¹⁸ Årsavgift uppvärmning av vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen.

¹⁹ Årsavgift vatten och avlopp är beräknad, inkl. moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i rad- och parhusen.

²⁰ Beräknad månadsavgift och förekommande fall inklusive moms. Månadsavgift inklusive TV och bredband.

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	51 552 kr
Insats och upplåtelseavgift:	37 572 kr
Belåning, år 1:	13 980 kr
Årsavgift 1, år 1: (exkl. fastighetsel, värme, vatten, TV och bredband och hushållsel)	605 kr
Årsavgift 2, år 1: (inklusive fastighetsel, värme och vatten, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	161 kr
Årsavgift hushållsel, år 1: (gäller flerbostadshusen, rad- och parhusen)	121 kr
Årsavgift uppvärmning av varmvatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	22 kr
Årsavgift vatten och avlopp år 1: (enbart bostadsarea rad- och parhus)	44 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten, TV och Bredband och hushållsel)	119 kr
Driftskostnader, år 1: (inklusive fastighetsel, värme och vatten, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	153 kr
Driftskostnad uppvärmning av varmvatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	22 kr
Driftskostnad hushållsel, år 1: (flerbostadshusen, driftskostnad hushållsel) (rad- och parhus, driftskostnad hushållsel ink. uppvärmning)	88 kr 190 kr
Driftskostnad vatten och avlopp, år 1: (enbart bostadsarea rad- och parhus)	44 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	366 kr
Amortering, år 1:	112 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	198 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 298 954	2 540 344	2 807 080	3 101 824	3 163 860	3 227 137	3 563 020	3 933 863
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	582 231	593 876	605 753	617 868	630 226	642 830	709 736	783 606
Årsavgift kr/m²	895	973	1 060	1 155	1 178	1 201	1 327	1 465
Övriga intäkter								
Förråd	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	2 977 185	3 230 220	3 508 833	3 815 692	3 890 086	3 965 967	4 368 757	4 813 469
Driftskostnader	1 249 557	1 276 548	1 302 079	1 328 121	1 354 683	1 409 177	1 555 845	1 717 779
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	201 997
Summa	0	0	0	0	0	0	0	201 997
Kapitalkostnader								
Räntor	2 026 350	2 010 073	1 993 255	1 975 876	1 957 918	1 939 363	1 836 895	1 716 192
Räntegaranti	-810 540	-810 467	-339 592					
Avskrivningar	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000
Summa kostnader	3 645 367	3 856 155	4 135 742	4 483 997	4 492 602	4 528 540	4 572 740	4 815 968
Årets resultat¹	-668 182	-625 935	-626 909	-668 305	-602 516	-562 572	-203 984	-2 499

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	144 945	147 844	150 801	153 817	156 893	160 031	176 687	195 077
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	144 945	292 789	443 590	597 406	754 300	914 331	1 763 794	2 701 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-668 182	-625 935	-626 909	-668 305	-602 516	-562 572	-203 984	-2 499
Årets avskrivning	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000	1 180 000
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	511 818	554 065	553 091	511 695	577 484	617 428	976 016	1 177 501
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-361 704	-373 749	-386 195	-399 055	-412 343	-426 074	-501 900	-591 221
Årets kassaflöde	200 114	180 316	166 897	112 641	165 141	191 353	474 116	586 280

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	200 114	380 430	547 327	659 967	825 108	1 016 462	2 809 630	5 907 444
Akkumulerad amortering vid årets slut	361 704	735 453	1 121 647	1 520 702	1 933 046	2 359 120	4 712 005	7 483 619
Låneskuld vid årets början	45 030 000	44 668 296	44 294 547	43 908 353	43 509 298	43 096 954	40 819 896	38 137 602

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 10,8% per år för år 2-4 och därefter med 2,0% per år.
 Övriga årsavgifter höjs med 2,0% per år.
 Driftskostnaderna höjs med 2,0% per år. År 2 tillkommer kostnad
 hissbesiktning. År 6 tillkommer kostnad för hisservice.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.
 Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,5%.
 Antagen inflation 2,0%.
 Amortering 361 704 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,33%.
 Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

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

2023022102281

	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	895	973	1060	1155	1260	1285	1419	1566
Antagen räntenivå + 1%	964	1089	1197	1291	1395	1419	1545	1685
Antagen räntenivå + 2%	1104	1227	1335	1427	1530	1553	1672	1803
Antagen räntenivå - 1%	755	834	922	1019	1125	1151	1292	1448
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	895	977	1068	1168	1278	1300	1463	1657
Antagen inflationsnivå + 2%	895	981	1077	1182	1297	1325	1522	1773
Antagen inflationsnivå - 1 %	895	968	1050	1141	1241	1253	1359	1467

Årsavgift inklusive uppskattad kostnad för uppvärmning av vatten och hushållsel beräknat på flerbostadshusen.

Årsavgift inklusive hushållsel inkl. uppvärmning samt vatten och avlopp beräknat på rad- och parhusen.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,5 %.

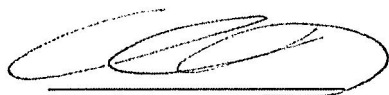
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift som ovan avgivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd, mark och övriga lägenhetskomplement, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten 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. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från BoKlok Housing AB gällande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D, not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första tre åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 28 % i genomsnitt under år 2 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Malmö 6 februari 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK VATTENTORNET



Mikael Ekman



Johan Halla



Mia Malmström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2023-02-06 för bostadsrättsföreningen BoKlok Vattentornet, org. nr:769640-3760.

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 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.

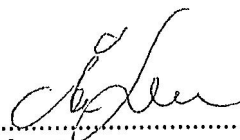
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

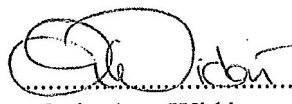
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-02-16



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2023-02-16 för Brf BoKlok Vattentornet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2023-01-25
Registreringsbevis	2023-01-25
Uppdragsavtal med bilagor exkl ritningar	2022-10-12
Köpekontrakt	2022-10-12
Kreditoffert	2022-02-08
Ränteindikation	2023-02-01
Beräkning av taxeringsvärde småhus 2021-2023	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde flerbostadshus 2022-2024	odaterad
Beräkningar av besparing p.g.a. solceller	2023-01-23
Bygglovsbeslut	2022-06-21
Startbesked	2022-09-12
Försäljningsinformation	2023-02-09
Information från kontrollansvarig	2023-02-09
Avskrivningsunderlag	odaterat
Fastighetsregisterutdrag	2023-01-02
Räntegaranti från BoKlok	2023-01-30
Ytskiktsplan bekräftar parkering, förråd, samvaroyta, gångvägar, miljöhus	2022-10-25
Planritningar bekräftar lägenheternas utformning i flerbostadshus	2022-06-23
Planritningar bekräftar lägenheternas utformning i radhus, parhus	2022-02-08
Styrelseansvarsförsäkring 2022-06-01 – 2023-05-31	2022-06-28
Försäkringsbevis entreprenad och Montage 2023	2022-12-01

