

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK FÄLTSIPPAN

Trosa kommun

ORG NR 769637-8285

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

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

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Boklok Fältsippan, Trosa kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 7 september, 2019 och som 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 bostadsrättslägenheterna beräknas äga rum under kvartal 2, 2021. Tillträde är beräknat till, kvartal 3 2021. Skälet till nämnda tidsintervall är rådande situation då denna Ekonomiska Plan upprättas.

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 mars månad 2020.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal undertecknat av styrelsen den 24 augusti 2020.

Bygglov beviljades den 21 oktober 2019. Startbesked har erhållits den 24 oktober 2019. 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 förskott och insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Trosa Södra Husby 5:137, i Trosa kommun

Äganderätt:	Fastigheten kommer att Innehas med äganderätt
Adress:	Väsbyvägen 18 A, 19 A, 20 A Väsby Ängsväg, 26 A, 28 A Vagnhärad
Tomtens areal:	Ca 5565m ²
Bostadsarea:	Ca 2308 m ² (Uppmätt på ritning)
Antal bostads- lägenheter:	32 lägenheter
Husens utformning:	5 flerbostadshus i 2 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning/VA:	Uppvärmning sker via bergvärme. Uppvärmning med vattenradiorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg. Inkommande vatten med centralmätare (vattenmätarkonsol) placeras i utvändigt undercentral. All vatteninstallation i bostadshus är koncentrerad till bad, tvätt och kök. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
Ventilation	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system, som är placerat i förråd. Elförbrukningen betalas av boende.
El:	Serviscentral för el placeras i komplementbyggnad (UC) och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp. Från servisfördelning förläggas huvudledningar till resp. lägenhet. Markskåp förses med mätarblock. Fastigheten förses med egen mätare. Lägenheten förses med mätarblock för separat mätning till resp. lägenhet. Mätarblock placeras i markskåp intill huskropp. Föreningen tecknar avtal för elabonnemang avseende hushållsel, bostadsrättshavaren faktureras efter egen förbrukning.
Sophantering:	Det finns 1 miljöhus
Tvättstuga:	Nej. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet.
Öppen fiber:	Hemmanätverk placeras i klädkammare. Fiberleverantören har sin överlämningspunkt i låst utrymme i fristående undercentral. Öppet fiber.
Parkeri:	Det finns 39 parkeringsplatser varav 4 installerade/driftsatta laddstolpar (31st kommer ha förberedelse för laddstolpe till elbil). Parkeringsplatserna uthyres till föreningens medlemmar.

Övrig: På föreningens fastighet finns det en grillplats, fristående förrådsbyggnader, cykelställ och en undercentral.

Allmänna utrymmen: Grusade parkeringsytor och gångar på föreningens mark, alsfalterade körbanor i omgivningen.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett förråd.

Gemensamhets-
anläggning, servitut,
ledningsrätter, mm:

Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning 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.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Balkgrund på mark. Betongplatta på mark på komplementbyggnader.

Stomme: Volymelement av träregelstomme.

Fasader: Träpanel.

Väggar: Träregelstomme med gipsskivor (Innervägg), brand och våtrumsanpassade vid behov.

Innertak: Innertak av takskivor.

Takkonstruktion: Pulpettak med takpapp. Sedumtak på komplementsbyggnader.

Dörrar: Ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp i frostat glas.

Fönster: 3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.

Trappa, Loftgång mm: Tryckimpregnerat trä. Räckesspjälor och räckesständer av stål.

Solceller Solcellsanläggningen består av utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertakets monterade på fästen. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och för ev. bergvärmepump. En mindre mängd exporteras (till inkommande servisledning installeras en kombimätare som kan mäta energi både till och från nätet). Solcellspanelerna på taket ansluts till en växelriktare, placerad så nära solcellspanelerna som möjligt, som omvandlar likströmmen från solcellerna till växelström så att solelen kan användas av apparater, uttag mm. På varje sida om växelriktaren dvs en på likström och en på växelströmsidan sitter en brytare för att möjliggöra service/byte av växelriktare. Utöver detta finns även en sk "brandmansbrytare" för att stänga av hela anläggning placerad på lämplig plats.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Parkett Ljus Ek	Målat	Takskiva
Vardagsrum:	Parkett Ljus Ek	Målat	Takskiva
Kök:	Parkett Ljus Ek	Målat/Kakel	Takskiva
Klädkammare/Förråd:	Parkett Ljus Ek	Målat	Takskiva
Sovrum:	Parkett Ljus Ek	Målat	Takskiva
WC/Bad/Dusch/Tvätt:	Plastmatta	Kakel	Vitlackerad aluminium profil

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	84 161 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	84 211 000

¹Varav avskrivningsunderlag 71 211 000 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 16 200 000 kronor för
byggnad och 2 163 000 kronor för mark. Totalt 18 363 000 kronor.

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 Bostadsrättsföreningen tecknat avtal med

SBAB 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 (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	10 377 000	1 år	2,50	259 425	70 181	329 606
Lån 2	10 377 000	3 år	2,50	259 425	70 181	329 606
Lån 3	10 377 000	5 år	2,50	259 425	70 181	329 606
Summa	31 131 000			778 275	210 543	988 818
Insatser	53 080 000					
Summa Finansiering	84 211 000					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	210 543	988 818

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 SBAB per den 20200911, 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.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 988 818

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 103 860
minst 30 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning fastighetsel	15 360
Uppvärmning	83 147
Vattenförbrukning	144 000
Renhållning/sophantering	50 000
Öppet fiber kunden väljer själv lösning för TV, internet & telefoni	0
GA Snöröjning och sandning väg, el och lekpark	10 000
Trädgårds & fastighetsskötsel	18 000
Fastighetsförsäkring	47 500
Administrativt avtal	41 800
Revision	20 000
Löners och arvoden	20 000
Omkostnader stämma	3 000
Övriga kostnader	4 500
Sotning, besiktningar, filterbyte FTX	5 000
Löpande underhåll	33 600
Jour & Driftreserv	10 000

Summa Driftskostnader, exkl. hushållsel¹, kr 505 707

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr 0

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men 1 598 385
inkl. amorteringar och avsättningar, kr

Avgår amorteringar -210 543
Avgår avsättningar -103 860
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 712 110

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr 1 996 092

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Hushållsel debiteras efter egen förbrukning

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 byggnationen /entreprenaden efter färdigställande med en avskrivningstid på 100 år

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. Avgift för TV, bredband och telefonl erläggs beroende på vilka val man själv gör.

Årsavgifter exklusive hushållsel.	1 546 360
Hushållsel Framräknad efter schablon	127 200
Hysesintäkter parkering, 32 platser ¹	57 600
Summa beräknade intäkter år 1	1 731 160

¹ Det finns 32 p-platser för uthyrning, här antas att alla är uthyrda för 1800 kr/år

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lägenhets- beteckning	Hus	Våning	Bostads- area ² (m ²)	Altan/ balkong/ Fransk balkon	Antal rum ³	Insats (Rok) (kr)	Andelstal ⁴ (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift ⁶ Hushållsel (kr)	Månads- avgift (kr)
F21RG	F	1	55	Altan	2	1 625 000	2,383	36 850	3 036	3 324
F22RG	F	2	55	Balkong	2	1 525 000	2,383	36 850	3 036	3 324
F21SG	F	1	55	Altan	2	1 680 000	2,383	36 850	3 036	3 324
F22SG	F	2	55	Balkong	2	1 575 000	2,383	36 850	3 036	3 324
G21S	G	1	55	Altan	2	1 450 000	2,383	36 850	3 036	3 324
G22S	G	2	55	Balkong	2	1 350 000	2,383	36 850	3 036	3 324
H21S	H	1	55	Altan	2	1 450 000	2,383	36 850	3 036	3 324
H22S	H	2	55	Balkong	2	1 350 000	2,383	36 850	3 036	3 324
I21S	I	1	55	Altan	2	1 500 000	2,383	36 850	3 036	3 324
I22S	I	2	55	Balkong	2	1 400 000	2,383	36 850	3 036	3 324
J21S	J	1	55	Altan	2	1 500 000	2,383	36 850	3 036	3 324
J22S	J	2	55	Balkong	2	1 400 000	2,383	36 850	3 036	3 324
F31S	F	1	72	Altan	3	1 825 000	3,119	48 240	3 972	4 351
F32S	F	2	72	Balkong	3	1 625 000	3,119	48 240	3 972	4 351
F31R	F	1	72	Altan	3	1 800 000	3,119	48 240	3 972	4 351
F32R	F	2	72	Balkong	3	1 625 000	3,119	48 240	3 972	4 351
G41SG	G	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
G42SG	G	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
G41RG	G	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
G42RG	G	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
H41SG	H	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
H42SG	H	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
H41RG	H	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
H42RG	H	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
I41RG	I	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
I42RG	I	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
I41SG	I	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
I42SG	I	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
J41RG	J	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
J42RG	J	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
J41SG	J	1	85	Altan	4	1 875 000	3,682	56 950	4 680	5 136
J42SG	J	2	85	Balkong	4	1 675 000	3,682	56 950	4 680	5 136
Justerling av differans.							0,016	-	-	-
			2 308			53 080 000	100,000	1 546 360	127 200	

¹ 32 P-platser, uthyres till boende. Årsavgift 1 800 kr per P-plats. Det finns även 3 gäst och 4 handikapp parkeringar

² Bostadsarea

³ Rok = Rum och kök

⁴ Andelstalet baseras på lägenhetens area genom föreningens sammanlagda bostadsarea.

⁵ I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, sophantering och övriga driftskostnader. Öppet fiber finns och bostadsrättshavaren tecknar eget avtal för TV & bredband.

⁶ Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren efter individuell mätning.

Uppskattad kostnad för hushållsel är för 2 Rok 3036 kr/år, 3 Rok 3972 kr/år och 4 Rok 4680 kr/år

⁷ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman.

Enligt nuvarande regler, utgår ingen kommunal fastighetsavgift under år 1-15 efter värdeåret

⁸ Årlig avskrivning är beräknat på värdet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet med en

avskrivningstid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 84 846

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter:	36 487 kr
Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	22 998 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	13 488 kr
Arsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: Exkl. hushållsel	670 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl Uppvärmning, sophämtning och varmvatten men exkl. hushållsel).	219 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	69 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	354 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	136 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	91 kr
Antal bostäder	32
Total bostadsareal (BOA)	2308 m ²

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	1 546 360	1 577 287	1 608 633	1 641 010	1 673 030	1 707 306	1 845 004	2 081 197
Årsavgifter hushållsdel efter förbrukning	127 200	129 744	132 339	134 986	137 605	140 439	155 056	171 194
Årsavgifter kr/m²	670	683	697	711	725	740	817	902
Årsavgifter hushållsdel, efter förbrukning kr/m²	55	56	57	58	60	61	67	74
Övriga intäkter								
Parkeringsintäkt 36 platser	57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	70 214	77 522
Summa intäkter	1 731 160	1 765 783	1 801 099	1 837 121	1 873 083	1 911 341	2 110 274	2 329 813
Driftkostnader¹								
Hushållsdel efter förbrukning	127 200	129 744	132 339	134 986	137 685	140 439	155 056	171 194
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift för bostäder Bostadsbidrag ²	0	0	0	0	0	0	0	60 510
Kommunal fastighetsavgift för bostäder mdrhus ³	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	60 510
Kapitalkostnader								
Räntor	778 275	773 011	767 492	761 704	755 636	899 126	855 002	799 051
Avskrivningar	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110
Summa kostnader	2 123 292	2 130 687	2 138 078	2 145 460	2 152 824	2 310 616	2 338 622	2 423 481
Årets resultat⁴	-392 132	-364 903	-336 980	-308 340	-278 961	-398 676	-228 347	-93 577
Akkumulerat resultat	-392 132	-757 035	-1 094 015	-1 402 355	-1 681 316	-2 079 992	-3 571 567	-4 198 794
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	103 850	105 937	108 056	110 217	112 421	114 670	126 605	139 782
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	103 850	209 797	317 853	428 070	540 492	655 161	1 263 843	1 935 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-392 132	-364 903	-336 980	-308 340	-278 961	-398 676	-228 347	-93 577
Årets avskrivning	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110	712 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten								
Likviditetsreserv	319 970	347 207	375 130	403 770	433 149	313 434	483 763	618 533
Amorteringar	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-210 543	-220 775	-231 505	-242 756	-254 554	-266 926	-338 407	-429 031
Årets kassaflöde	159 435	126 431	143 625	161 014	178 595	46 509	145 356	189 502
Kassaöverskott inkl. fondavsättning	159 435	285 866	429 492	590 506	769 100	815 609	1 342 290	2 320 298
Ljneskuld	31 131 000	30 970 457	30 689 682	30 468 177	30 225 420	29 970 066	28 500 053	26 638 263

FÖRUTSÄTTNINGAR

Årsavgifterna och parkeringsintäkterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Amortering 210543 kronor år 1 därefter en årlig höjning med 4,86 %.

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

¹ I årsavgiften ingår uppvärmning, sophantering och vatten. Föreningen har en fastighetsförsäkring med bostadsrättsförsäkring.

Avgift för hushållsdel ingår inte i årsavgiften. Hushållsdel debiteras separat från föreningen med avräkning mot faktisk förbrukning.

Föreningen erbjuder öppet fiber och bostadsrättsinnehavaren väljer själv utbud och avtal.

Föreningen hyr ut 32 st parkeringsplatser.. Avtal om parkeringsplats kan tecknas för 150 kronor per månad.

² Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

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.

Underhållsfonden tas normalt i bruk efter 10 år då omräkning av fasader är aktuellt.

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	725	740	754	769	785	801	884	976
Antagen räntenivå + 1%	860	874	887	902	916	930	1007	1091
Antagen räntenivå + 2%	995	1008	1020	1034	1047	1060	1131	1207
Antagen räntenivå - 1%	590	606	621	637	654	671	760	861
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	725	742	760	778	796	815	917	1032
Antagen inflationsnivå + 2%	725	745	765	786	808	830	953	1096
Antagen inflationsnivå - 1 %	725	737	749	761	774	787	854	927

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

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

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.

Nacka den 14 / 9 2020

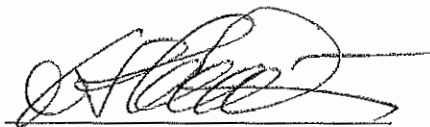
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FÄLTSIPPAN



Kjell Hågbäck



Lars Blomqvist



Lars Halldén

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Fältsippan, Trosa kommun, med org.nr 769637-8285, 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 32 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.

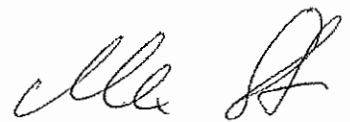
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2020-09-15



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktnings AB



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktnings AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat. 2020-09-14

Stadgar för Brf BoKlok Fältsippan registrerade 2019-09-07

Registreringsbevis för Brf BoKlok Fältsippan

Fastighetsutdrag

Köpekontrakt mellan BoKlok Housing AB och Brf BoKlok Fältsippan avseende förvärv av fastigheten Trosa Södra Husby 5:137, Trosa kommun dat. 2020-03-19

Uppdragsavtal jämte bilagor mellan BoKlok Housing AB och Brf BoKlok Fältsippan dat 2020-08-24

Offert för finansieringen av Brf BoKlok Fältsippan dat. 2020-02-24

Uppdaterade räntor från SBAB dat. 2020-09-11

Bygglov dat 2019-10-21

Startbesked dat. 2019-10-24

Beräkning av taxeringsvärde