

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK MELBA**  
**HELSINGBORG KOMMUN**

ORG NR 769638-7369

**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 Melba i Helsingborg kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 maj 2020, 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i februari månad 2022. Tillträde beräknas ske i maj månad 2022.

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 november 2021.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Melba har, i avtal daterat den 15 april 2021, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Drottninghög Västra 2 i Helsingborg kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 15 april 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglövs beviljades den 18 februari 2021. Startbesked erhöles den 24 juni 2021.

Om det finns ej upplåtna lägenheter i projektet efter avräkningsdagen förbinder sig BoKlok Housing AB att senast efter sex månader förvärva dessa lägenheter samt betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter till bostadsrättsföreningen.

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.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                          |                                                                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:    | Drottninghög Västra 2 i Helsingborg kommun                                                                                              |
| Adress:                  | Grönkullagatan 22 A-E, 25 A-D, 26 A-H, 26 J-K, 27 A-D, 28 A-D och 30 A-D<br>254 57 Helsingborg                                          |
| Fastighetens areal:      | 6 395 kvm                                                                                                                               |
| Bostadsarea:             | Cirka 3 627 kvm (uppmätt på ritning)                                                                                                    |
| Antal bostadslägenheter: | 31 radhuslägenheter                                                                                                                     |
| Husets utformning:       | Sex radhuslängor med sammanlagt 31 lägenheter. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |

### Gemensamma anordningar

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Värme:             | Fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer placerade under fönster i respektive rum. Fördelning ut till radiatorer sker via fjärrvärmeväxlare placerad i teknikutrymme i respektive lägenhet. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande fjärrvärme.                                                                                     |
| Ventilation:       | Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Utluft tas in via väggmonterat utluftsgaller alternativt via takhuv i varje hus. Frånluft ventileras ut via vertikalt schakt genom varje våningsplan via vind och ansluts till takhuv. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.                                                        |
| Vatten och avlopp: | Inkommande vatten ansluts till kommunal ledning med centralmätare. Undermätare placeras i respektive bostad för avläsning. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Dagvatten omhändertas lokalt.                                                                                                                                                                  |
| El:                | Fasadmätarskåp inklusive egen mätare placeras infällt i yttervägg och omfattar respektive bostad invändigt och utvändigt samt eget förråd (hushållsel). Serviscentral för miljöhus och gatubelysning placeras vid gemensam komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift (fastighetsel). Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande hushållsel. |
| Sopphantering:     | Avfallshantering anordnas efter kommunala riktlinjer i två miljöhus med möjlighet till fraktionsdelning av hushållsavfall.                                                                                                                                                                                                                                           |
| TV/data:           | Lägenheterna utrustas med öppen fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Förråd:            | Varje lägenhet har ett friliggande kallförråd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Parkering:         | 47 parkeringsplatser varav en anpassad för rörelsehindrade. 16 av lägenheterna har parkeringsplats på uppfart (hus A, B, E och F) och övriga 15 lägenheter tilldelas en plats på gemensam parkeringsyta. Därutöver finns ytterligare 16 parkeringsplatser på gemensam parkeringsyta.                                                                                 |
| Gemensamma ytor:   | Den gemensamma genomfartsgatan samt gemensam yta för parkering beläggs med asfalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Servitut och ledningsrätter

Officialservitut: På fastigheten finns belastande officialservitut avseende dagvattenränna, skyddsrum och väg.

På fastigheten finns officialservitut för räddningsväg till förmån för föreningen.

Ledningsrätt: Befintliga ledningsrätter som belastar fastigheten är: vatten, dagvatten, och avlopp.

Den fasta egendomen kan komma att belastas av 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.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning:

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundläggning:          | Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Kantisolerad betongplatta på mark för komplementbyggnader.                                                                                                                                                       |
| Stomme:                 | Volymelement av träregelstomme i småhus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.                                                                                                                                                                                                            |
| Fasader:                | Fasadbeklädnad av träpanel.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Väggar:                 | Träregelstomme med gipsskivor (innervägg).                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Innertak:               | Innertak av takskivor.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Takkonstruktion:        | Bärverk av trä med takbeklädnad av takpapp. Takbeläggning av sedumtak på komplementbyggnader.                                                                                                                                                                                                            |
| Dörrar:                 | Ytterdörr i målat trä med isolerruta med klarglas.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fönster:                | 3-glas isolerruta. Målade fönsterdörrar i trä.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tvätt:                  | Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.                                                                                                                                                                                               |
| Entrédäck och uteplats: | Entré- och altandäck av tryckimpregnerad trätrall. Spaljéer, pergolor (hus C och D) och staket (hus A, B, E och F) i träkonstruktion. Hus C och D har altandäck på baksida samt grässådd yta på fram- och baksida. Hus A, B, E och F har asfalt och betongplattor på framsida samt altandäck på baksida. |
| Övrigt:                 | Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare på varje våningsplan.                                                                                                                                                                                                                                      |

## Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

| Rum                            | Golv                     | Väggar                     | Tak      |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------|
| Entré:                         | Klinker                  | Målat                      | Takskiva |
| Garderob i entré:              | Ekparkett                | Målat                      | Takskiva |
| Installationsutrymme:          | Mörk plastmatta          | Målat                      | Takskiva |
| WC/Dusch/tvätt:                | Klinker                  | Kakel                      | Takskiva |
| Kök:                           | Ekparkett (ljus)         | Målat, stänkskydd av kakel | Takskiva |
| Utrymme under trappa:          | Ekparkett (ljus)         | Målat                      | Takskiva |
| Vardagsrum/hall bottenvåning:  | Ekparkett (ljus)         | Målat                      | Takskiva |
| Trappa:                        | Plansteg (vitlaserad ek) |                            |          |
| Allrum/hall/sovrum ovanvåning: | Ekparkett (ljus)         | Målat                      | Takskiva |

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning bland annat i 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. | 115 466 000 kr        |
| Likviditetsreserv                                                                                                                         | 55 000 kr             |
| <b>Beräknad anskaffningskostnad <sup>1</sup></b>                                                                                          | <b>115 521 000 kr</b> |

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 91 070 000 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 56 637 000 kronor fördelat på 42 191 000 kronor för byggnaden och 14 446 000 kronor för marken.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA 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 i fastigheten.

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 <sup>1</sup>          | Belopp<br>(kr)     | Bindningstid | Räntesats <sup>2</sup><br>(%) | Ränte-<br>kostnad<br>(kr) | Amortering <sup>3</sup><br>(kr) | Kapital-<br>kostnad<br>(kr) |
|---------------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Lån 1                     | 15 072 000         | 1 år         | 2,00                          | 301 440                   | 120 576                         | 422 016                     |
| Lån 2                     | 15 072 000         | 3 år         | 2,50                          | 376 800                   | 120 576                         | 497 376                     |
| Lån 3                     | 15 072 000         | 5 år         | 3,00                          | 452 160                   | 120 576                         | 572 736                     |
| <b>Summa</b>              | <b>45 216 000</b>  |              | <b>2,50</b>                   | <b>1 130 400</b>          | <b>361 728</b>                  | <b>1 492 128</b>            |
| Insatser                  | 70 305 000         |              |                               |                           |                                 |                             |
| <b>Summa Finansiering</b> | <b>115 521 000</b> |              |                               |                           |                                 |                             |

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering beräknas ske enligt en 50-årig serieplan med en progressiv årlig uppräkningsfaktor på 4,33%. 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.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**

Enligt föregående sida 1 492 128

Avsättning till fastighetsunderhåll 199 485  
är 55 kr per kvm bostadsarea<sup>1</sup>

**Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

|                                               |         |                |
|-----------------------------------------------|---------|----------------|
| Fastighets- och verksamhetsel                 | 16 000  |                |
| Vatten                                        | 111 600 |                |
| Sophantering                                  | 35 000  |                |
| Vinterväghållning                             | 25 000  |                |
| Fastighetsförsäkring                          | 42 000  |                |
| Ekonomisk förvaltning                         | 50 000  |                |
| Revision                                      | 12 000  |                |
| Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter        | 30 000  |                |
| Jouravtal                                     | 6 500   |                |
| Omkostnader                                   | 3 500   |                |
| Övriga kostnader                              | 7 500   |                |
| <b>Summa driftskostnader <sup>2</sup>, kr</b> |         | <b>339 100</b> |

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>3</sup> 0

**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar,** **2 030 713**  
**men inklusive amorteringar och avsättningar, kr**

<sup>1</sup> Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning.

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Årsavgift                               | 1 857 024           |
| Årsavgift vatten <sup>1</sup>           | 111 600             |
| Intäkter parkeringsplatser <sup>2</sup> | 72 000              |
| <b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1</b>    | <b>2 040 624 kr</b> |

<sup>1</sup> Årsavgift för vatten debiteras med en uppskattad kostnad på 3 600 kronor per år, inklusive mervärdesskatt. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>2</sup> Samtliga lägenheter tilldelas en parkeringsplats antingen på uppfart eller gemensam parkeringsyta. Därutöver finns 16 parkeringsplatser och här antas att 15 är uthyrda för 4 800 kronor per år.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

| Lgh nr       | Bostads-<br>area, ca<br>(m2) | Antal<br>rum <sup>3</sup> | Insats<br>(kr)    | Andelstal <sup>4</sup><br>(%) | Årsavgift<br>(kr) | Månads-<br>avgift <sup>5</sup><br>(kr) | Beräknad<br>årsavgift<br>vatten<br>(kr) | Beräknad<br>månads-<br>avgift <sup>6</sup><br>(kr) |
|--------------|------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| A01SG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 250 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| A02R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| A03S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| A04RG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 325 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| B01SG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 325 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| B02R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| B03S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| B04RG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 250 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| C01SG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 325 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| C02S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 225 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| C03R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 225 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| C04S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 225 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| C05RG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 250 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D01SG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 325 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D02R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 295 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D03S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 295 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D04R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 295 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D05R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 350 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D06S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 350 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D07S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 350 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D08R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 350 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D09S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 350 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| D10RG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 395 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| E01SG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 250 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| E02R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| E03S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| E04RG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 325 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| F01SG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 325 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| F02R         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| F03S         | 117                          | 5 RoK                     | 2 175 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| F04RG        | 117                          | 5 RoK                     | 2 250 000         | 3,226                         | 59 908            | 4 992                                  | 3 600                                   | 5 292                                              |
| diff.        |                              |                           |                   | -0,006                        | -124              |                                        |                                         |                                                    |
| <b>SUMMA</b> | <b>3 627</b>                 |                           | <b>70 305 000</b> | <b>100,000</b>                | <b>1 857 024</b>  |                                        | <b>111 600</b>                          |                                                    |

<sup>3</sup> RoK = Rum och Kök. Kallförråd ingår i upplåtelsen.

<sup>4</sup> Andelstal är proportionellt mot bostadsarean.

<sup>5</sup> Månadsavgift exklusive bl.a. uppvärmning, hushållsel, vatten och TV/bredband.

<sup>6</sup> Beräknad månadsavgift inklusive bl.a. beräknad kostnad vatten och sophämtning

Mark med altan ingår för samtliga lägenheter.

Bostadsrättshavarna tecknar egna avtal med leverantör för uppvärmning, hushållsel samt TV och bredband. Beräknad kostnad för uppvärmning och hushållsel är cirka 1 500 kr per månad.

**F. NYCKELTAL <sup>1</sup>**

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad:                                                                                                      | 31 850 kr |
| Insats:                                                                                                                   | 19 384 kr |
| Belåning, år 1:                                                                                                           | 12 467 kr |
| Årsavgift, år 1:<br>(exklusive uppvärmning, hushållsel, vatten och TV/bredband)                                           | 512 kr    |
| Årsavgift vatten, år 1                                                                                                    | 31 kr     |
| Total årsavgift, år 1:                                                                                                    | 543 kr    |
| Total driftskostnad, år 1:<br>(exklusive uppvärmning, hushållsel och TV/bredband)                                         | 93 kr     |
| Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:                                                                            | 58 kr     |
| Avsättning till underhållsfond, år 1:                                                                                     | 55 kr     |
| Amortering, år 1:                                                                                                         | 100 kr    |
| Avskrivning, år 1:                                                                                                        | 251 kr    |
| Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16<br>enligt förutsättningar i ekonomisk prognos: | 204 kr    |

<sup>1</sup> Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser kvadratmeter bostadsarea.

## G. EKONOMISK PROGNOSE

2021122104912

|                                                              | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            | År 16            |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Arsavgifter efter schablon</b>                            | 1 857 024        | 1 894 164        | 1 932 048        | 1 970 689        | 2 010 102        | 2 050 305        | 2 263 702        | 2 499 310        |
| <b>Arsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b> | 111 600          | 113 832          | 116 109          | 118 431          | 120 799          | 123 215          | 136 040          | 150 199          |
| <b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup></b>                            | 543              | 554              | 565              | 576              | 588              | 599              | 662              | 730              |
| <b>Övriga intäkter</b>                                       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hyresintäkter                                                | 72 000           | 72 000           | 72 000           | 72 000           | 72 000           | 72 000           | 72 000           | 72 000           |
| <b>Summa intäkter</b>                                        | <b>2 040 624</b> | <b>2 079 996</b> | <b>2 120 156</b> | <b>2 161 120</b> | <b>2 202 902</b> | <b>2 245 520</b> | <b>2 471 742</b> | <b>2 721 509</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                                       | 339 100          | 345 882          | 352 800          | 359 856          | 367 053          | 374 394          | 413 361          | 456 384          |
| <b>Övriga kostnader</b>                                      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder                           | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 370 240          |
| <b>Summa</b>                                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>370 240</b>   |
| <b>Kapitalkostnader</b>                                      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                                                       | 1 130 400        | 1 121 357        | 1 111 922        | 1 102 079        | 1 091 809        | 1 383 802        | 1 305 792        | 1 209 367        |
| Avskrivningar                                                | 910 700          | 910 700          | 910 700          | 910 700          | 910 700          | 910 700          | 910 700          | 910 700          |
| <b>Summa kostnader</b>                                       | <b>2 380 200</b> | <b>2 377 939</b> | <b>2 375 422</b> | <b>2 372 634</b> | <b>2 369 562</b> | <b>2 668 895</b> | <b>2 629 853</b> | <b>2 946 691</b> |
| <b>Årets resultat <sup>1</sup></b>                           | <b>-339 576</b>  | <b>-297 942</b>  | <b>-255 265</b>  | <b>-211 515</b>  | <b>-166 660</b>  | <b>-423 375</b>  | <b>-158 112</b>  | <b>-225 182</b>  |

|                                                  |                |                |                |                |                |               |                |              |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| <b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>     |                |                |                |                |                |               |                |              |
| Avsättning till underhållsfond                   | 199 485        | 203 475        | 207 544        | 211 695        | 215 929        | 220 248       | 243 171        | 268 481      |
| Akkumulerad avsättning till underhållsfond       | 199 485        | 402 960        | 610 504        | 822 199        | 1 038 128      | 1 258 376     | 2 427 476      | 3 718 258    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  |                |                |                |                |                |               |                |              |
| Årets resultat                                   | -339 576       | -297 942       | -255 265       | -211 515       | -166 660       | -423 375      | -158 112       | -225 182     |
| Årets avskrivning                                | 910 700        | 910 700        | 910 700        | 910 700        | 910 700        | 910 700       | 910 700        | 910 700      |
| <b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b> | 571 124        | 612 758        | 655 435        | 699 185        | 744 040        | 487 325       | 752 588        | 685 518      |
| Likviditetsreserv                                | 55 000         | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             | 0              | 0            |
| Amorteringar                                     | -361 728       | -377 391       | -393 732       | -410 780       | -428 567       | -447 124      | -552 681       | -683 157     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <b>264 396</b> | <b>235 367</b> | <b>261 703</b> | <b>288 405</b> | <b>315 473</b> | <b>40 200</b> | <b>199 908</b> | <b>2 361</b> |

|                                       |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kassabehållning inkl. fondavsättning  | 264 396           | 499 763           | 761 466           | 1 049 870         | 1 365 343         | 1 405 544         | 2 080 586         | 3 222 664         |
| Akkumulerad amortering vid årets slut | 361 728           | 739 119           | 1 132 851         | 1 543 631         | 1 972 198         | 2 419 323         | 4 962 671         | 8 106 449         |
| <b>Låneskuld</b>                      | <b>45 216 000</b> | <b>44 854 272</b> | <b>44 476 881</b> | <b>44 083 149</b> | <b>43 672 369</b> | <b>43 243 802</b> | <b>40 806 010</b> | <b>37 792 708</b> |

### Förutsättningar

Årsavgiftorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 361 728 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,33 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,20 %.

<sup>1</sup> 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

2021122104913

|                                                      | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| <b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b> |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå och                           |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen räntenivå                                    | 543  | 554  | 565  | 576  | 588  | 599  | 662   | 730   |
| Antagen räntenivå + 1%                               | 667  | 677  | 687  | 698  | 708  | 718  | 774   | 835   |
| Antagen räntenivå + 2%                               | 792  | 801  | 810  | 819  | 828  | 838  | 887   | 939   |
| Antagen räntenivå - 1%                               | 418  | 430  | 442  | 454  | 467  | 480  | 549   | 626   |
| Antagen räntenivå och                                |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå + 1%                          | 543  | 555  | 568  | 581  | 594  | 607  | 680   | 778   |
| Antagen inflationsnivå + 2%                          | 543  | 557  | 571  | 585  | 600  | 616  | 700   | 833   |
| Antagen inflationsnivå - 1 %                         | 543  | 552  | 562  | 571  | 581  | 591  | 645   | 689   |

I årsavgiften ingår bl.a. kostnad för sophantering och vatten.

Kostnad för uppvärmning, hushållsel och TV/bredband debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör.

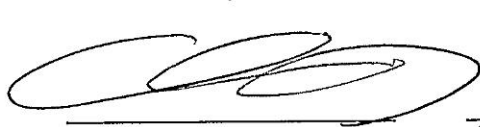
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,20 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas av medlem. 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 och mark, 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.

Helsingborg den 25 november 2021

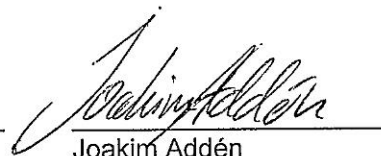
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK MELBA



Mikael Ekman



Johan Halla



Joakim Addén

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-11-25 för bostadsrättsföreningen BoKlok Melba, org. nr: 769638-7369.

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.

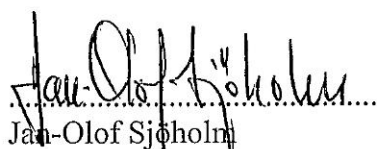
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

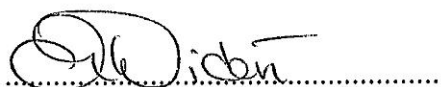
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021- 12 -14



Jan-Olof Sjöholm  
Byggn. ing.  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61 3 tr  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg 2021-12-14 för Brf BoKlok Melba

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Föreningens stadgar                         | 2021-02-09 |
| Registreringsbevis                          | 2021-10-13 |
| Uppdragsavtal med bilagor inkl köpekontrakt | 2021-04-15 |
| Kreditoffert                                | 2020-11-20 |
| Amorteringsplan                             | 2021-11-16 |
| Utdrag från fastighetsregistret             | 2021-11-09 |
| Beräkning av taxeringsvärde                 | 2021-11-16 |
| Bygglovsbeslut                              | 2021-02-18 |
| Startbesked                                 | 2021-06-24 |
| Köpebrev                                    | 2021-10-04 |
| Samtal med kontrollansvarig                 | 2021-12-13 |

2021122104916