

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK KOORDINATEN
HÖÖRS KOMMUN

ORG NR 769638-6106

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Koordinaten, Höörs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 17 april 2020, 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 bostadslägenheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under november 2021 dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske under februari 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 redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september 2021.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 28 januari 2021.

Bygglov beviljades den 11 november 2020. Startbesked erhöles 2020-12-08.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

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

Projektet finansieras av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gräslöken 2, Höörs kommun
Adress:	Koriandervägen 11 A-D, 13 A-E, 15 A-F
Fastighetens areal:	4 445 m ²
Bostadsarea:	3 272 ca m ²
Antal lägenheter:	48 lägenheter i flerbostadshus fördelat på 3 huskroppar.
Husens utformning:	Totalt 48 lägenheter i form av flerbostadshus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Uppvärmning med vattenradiatorer via bergvärme från egen anläggning. Ventilation via mekaniskt FTX-system. FTX aggregat placeras i förråd. Elförbrukningen för FTX aggregat i bostaden ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.
Ei:	Serviscentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp. Från servisfördelning förläggs huvudledningar till respektive lägenhets gruppcentral. Markskåpet förses med mätarblock för separat mätning till respektive lägenhet.
Uppvärmning:	Bergvärme
Vatten & Avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp genom Höörs kommun. Abonnemang tecknas av bostadsrättsföreningen.
Badrum:	Samtliga vattenrör i badrum utförs med dold förläggning. Individuell varmvattenmätning sker via separata mätare i fasadschakt.
Sophantering:	Avfallshantering anordnas efter kommunala riktlinjer genom gemensamt miljöhus.
Tvätt:	Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet, förberett för torktumlare.
TV/data/telefoni:	Fastigheterna har fiberanslutning.
Hiss:	Det finns totalt 3 hissar i föreningen, fördelat på 1 hiss i varje huskropp.
Parkering:	Det finns totalt 48 parkeringsplatser på fastigheten varav 3 är hkp.
Övrig:	På föreningens fastighet finns totalt nio fristående komplements byggnader fördelat på sex fristående förrådsbyggnader, en undercentral och ett miljöhus.
Allmänna ytor:	Asfalterade parkeringsplatser samt stenmjölslagda gångar på innergården. Pergola på innergården och stenmjölslagd cykelparkering intill undercentral.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår ett isolerat förråd placerat i de fristående komplementbyggnaderna.

- Städförråd: Städförråd är placerat i entréplan i varje trapphus.
- Solceller: Varje huskropp förses med solceller, vars producerade el används till att minska föreningens totala elanvändning och därmed elkostnaden för fastighetsel och hushållsel.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

- Grundläggning: Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Betongplatta på mark på komplementbyggnader.
- Stomme: Volymelement av träregelstomme.
- Fasader: Ytterväggar med träreglar och stenull. Fasad av träpanel.
- Väggar: Träregelstomme med gipsskivor (innervägg), brand och våtrumsanpassade vid behov.
- Innertak: Innertak av takskivor, brandskyddande (färdigbehandlad).
- Takkonstruktion: Bärverk av trä och takbeläggning av takpapp. Takpapp på komplementbyggnader.
- Dörrar: Ytterdörrar utförs med målat trä med ljusinsläpp i frostat glas. Entrédörrar till trapphus i lackerad aluminium och dörrar till komplementbyggnader i målat stål och målat trä.
- Fönster: 3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
- Trappa, Loftgång: Spiraltrappor i varmförzinkat stål med handledare vid loftgång. Pelarstödd loftgång/entrédäck.
- Altan, balkong: Bottenvåning har trädäck. Övriga våningar har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongräcke av galvaniserat stål med handledare i rostfritt stål.
- Brandvarnare: Trapphus och varje lägenhet utrustas med brandvarnare.
- Ledningsrätt/servitut: Ledningsrätt för starkström belastar fastigheten.

Den fasta egendomen kan även komma att belastas 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 rumsbeskrivning¹:

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva(vit)
Vardagsrum	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva(vit)
WC/Dusch/Tvätt:	Mörkgrå våtrumsmatta	Kakel 20*20 (vit)	Aluminium
Kök:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade, kakel	Takskiva (vit)
Klädkammare/Förråd	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Sovrum	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Nybyggnadskostnad inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt tom värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	113 860 000
Likviditetsreserv	50 000

Beräknad anskaffningskostnad, kr 113 910 000¹

¹ Varav avskrivningsunderlag 91 920 000 kronor

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 34 090 000 kr fördelat på 30 000 000 kr för byggnaden och 4 090 000 kr för marken.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.
Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.
Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.
Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	13 320 000	1 år	2,40	319 680	122 544	442 224
Lån 2	13 320 000	3 år	2,70	359 640	122 544	482 184
Lån 3	13 320 000	5 år	3,00	399 600	122 544	522 144
Summa	39 960 000		2,70	1 078 920	367 632	1 446 552
Insatser	73 950 000					
Summa Finansiering	113 910 000					
Summa år 1 ⁴				varav amortering	367 632	1 446 552

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

² Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

³ Amortering beräknas ske enligt en 50 årig serieplan med en progressiv uppräkningsfaktor på 1,03%. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att säkerställa en sund amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 446 552

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll minst 30 kr per m² 147 240
enligt stadgar, i planen avsätts 45 kr per m²

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighetsel	23 000
Uppvärmning (bergvärme)	96 000
Vattenförbrukning	201 000
Renhållning/sophantering	60 000
Lokalvård	48 000
Trädgårdsskötsel inkl. snöröjning	32 000
Hisservice	20 000
Jouravtal och övriga serviceavtal	35 000
Fastighetsförsäkring	60 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	45 000
Föreningens administration kostnad stämma etc	5 000
Driftsreserv	20 000

Summa Driftskostnader¹, kr 725 000

Uppskattad kostnad hushållsel² 245 000

Uppskattad kostnad uppvärmning av vatten³ 68 400

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder⁴ 0

Summa skatter, kr 0

Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr 2 632 192

Avgår amorteringar -367 632

Avgår avsättningar -147 240

Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)⁵ 919 200

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr 3 036 520

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

² Föreningen har abonnemanget på hushållsel och debiterar bostadsrättshavaren i efterskott efter faktisk förbrukning. Årsavgift hushållsel inkl. moms.

³ Uppvärmning av vatten debiteras bostadsrättshavaren i efterskott efter faktisk förbrukning. Årsavgift uppvärmning av vatten inkl. moms.

⁴ 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.

⁵ Årlig avskrivning är beräknat på värdet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet med en avskrivnings tid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 91 920 000 kronor.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL MERVÄRDESSKATT I FÖREKOMMANDE FALL

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.

Årsavgifter	2 290 400
Avgifter parkering ¹	39 600
Hushållsel ²	245 000
Uppvärmning av vatten ³	68 400
Summa beräknade intäkter år 1	2 643 400 kr

¹ Det finns totalt 48 parkeringar, här antas att 33 är uthyrda för 100 kr/mån.

² Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott efter faktisk förbrukning. Beräknad avgift mellan 343-530 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek. Årsavgift hushållsel inklusive moms. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

³ Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras i efterskott efter verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 96-148 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek. Årsavgift tappvarmvatten inklusive moms.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal rum ²	Altan/ Balkong	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Årsavgift Hushållsel ⁴ (kr)	Årsavgift Uppvärmning av vatten ⁵	Beräknad månadsavgift ⁶ (kr)
A21SG	55	2	A	1 400 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A22SG	55	2	B	1 300 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A23SG	55	2	B	1 325 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A24SG	55	2	B	1 350 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A21S	55	2	A	1 300 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A22S	55	2	B	1 200 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A23S	55	2	B	1 225 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
A24S	55	2	B	1 250 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B21RG	55	2	A	1 400 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B22RG	55	2	B	1 300 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B23RG	55	2	B	1 325 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B24RG	55	2	B	1 350 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B21S	55	2	A	1 300 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B22S	55	2	B	1 200 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B23S	55	2	B	1 225 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B24S	55	2	B	1 250 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
C21RG	55	2	A	1 450 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
C22RG	55	2	B	1 350 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
C23RG	55	2	B	1 375 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
C24RG	55	2	B	1 500 000	1,681	38 502	3 209	4 118	1 150	3 648
B31S	72	3	A	1 725 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B32S	72	3	B	1 550 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B33S	72	3	B	1 575 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B34S	72	3	B	1 600 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B31R	72	3	A	1 700 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B32R	72	3	B	1 525 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B33R	72	3	B	1 550 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
B34R	72	3	B	1 575 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C31R	72	3	A	1 725 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C32R	72	3	B	1 575 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C33R	72	3	B	1 600 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C34R	72	3	B	1 700 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C31S	72	3	A	1 750 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C32S	72	3	B	1 600 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C33S	72	3	B	1 625 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
C34S	72	3	B	1 725 000	2,200	50 389	4 199	5 391	1 505	4 774
A41RG	85	4	A	1 800 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
A42RG	85	4	B	1 750 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
A43RG	85	4	B	1 775 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
A44RG	85	4	B	1 800 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
B41SG	85	4	A	1 850 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
B42SG	85	4	B	1 725 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
B43SG	85	4	B	1 750 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
B44SG	85	4	B	1 800 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
C41SG	85	4	A	1 800 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
C42SG	85	4	B	1 750 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
C43SG	85	4	B	1 775 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
C44SG	85	4	B	1 900 000	2,598	59 505	4 959	6 365	1 777	5 637
diff.				0,004		76				
SUMMA	3 272			73 950 000	100,000	2 290 400		245 000	68 400	

² RoK = Rum och Kök.

³ Månadsavgift inkl värme och kallvatten. TV, bredband och telefoni tillkommer.

⁴ Årsavgift för hushållsel är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare.

⁵ Årsavgift för uppvärmning av vatten är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare.

⁶ Månadsavgift är 1 inkl värme, kallvatten samt uppskattad kostnad för hushållsel och uppvärmning av vatten.

F. NYCKELTAL ¹

Anskaffningskostnad:	34 814 kr
Insats:	22 601 kr
Belåning:	12 213 kr
Årsavgift: (exkl TV, bredband, telefoni, hushållsel och uppvärmning av vatten)	700 kr
Årsavgift hushållsel och tappvarmvatten:	96 kr
Driftskostnader : (exkl TV, bredband, telefoni, hushållsel och uppvärmning av vatten)	222 kr
Driftskostnader hushållsel och uppvärmning av vatten:	96 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (exkl. likviditersreserv) år 1:	48 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar:	326 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond:	157 kr
Amortering:	112 kr
Avskrivning:	281 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och per m² bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOZ

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 290 400	2 336 208	2 382 932	2 430 591	2 479 203	2 528 787	2 791 985	3 082 577
<i>Årsavgifter efter förbrukning (hushållsel och uppvärmning av vatten inkl moms)</i>	313 400	319 668	326 061	332 583	339 234	346 019	382 033	421 795
Årsavgift kr/m²	796	812	828	844	861	879	970	1 071
Övriga intäkter								
Hyresintäkter parkering	39 600	40 392	41 200	42 024	42 864	43 722	48 272	53 296
Summa intäkter	2 643 400	2 696 268	2 750 193	2 805 197	2 861 301	2 918 527	3 222 290	3 557 668
Driftskostnader	1 038 400	1 059 168	1 080 351	1 101 958	1 123 998	1 146 478	1 265 804	1 397 550
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	93 285
Summa	0	0	0	0	0	0	0	93 285
Kapitalkostnader								
Räntor	1 078 920	1 068 994	1 058 966	1 048 834	1 038 598	1 218 675	1 155 473	1 088 948
Avskrivningar	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200
Summa kostnader	3 036 520	3 047 362	3 058 517	3 069 992	3 081 796	3 284 352	3 340 476	3 498 982
Årets resultat¹	-393 120	-351 094	-308 324	-264 795	-220 494	-365 825	-118 186	58 686
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	147 240	150 185	153 188	156 252	159 377	162 565	179 485	198 166
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	147 240	297 425	450 613	606 866	766 243	928 808	1 791 722	2 744 448
Kassaflöde								
Årets resultat	-393 120	-351 094	-308 324	-264 795	-220 494	-365 825	-118 186	58 686
Årets avskrivning	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200	919 200
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-367 632	-371 419	-375 244	-379 109	-383 014	-386 959	-407 302	-428 715
Årets kassaflöde	208 448	196 687	235 632	275 296	315 691	166 416	393 711	549 171
Kassabehållning inkl. fondavsättning	208 448	405 135	640 768	916 063	1 231 755	1 398 171	2 903 954	5 516 472
Låneskuld	39 960 000	39 592 368	39 220 949	38 845 705	38 466 596	38 083 582	36 108 517	34 029 619

Förutsättningar

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

Driftskostnaderna höjs med 2,0% per år.

Räntan på kassan har satts till 0%.

Antagen inflation 2,0%.

Amortering 367 632 kr år 1 därefter en årlig höjning med 1,03% för fastighetslånet.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,70% och år 6-16 är 3,20%.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	796	812	828	844	861	879	970	1071
Antagen räntenivå + 1%	918	933	948	963	979	995	1080	1175
Antagen räntenivå + 2%	1040	1054	1068	1082	1097	1111	1191	1279
Antagen räntenivå - 1%	674	691	708	726	744	762	860	967
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	796	815	835	856	877	899	1015	1152
Antagen inflationsnivå + 2%	796	819	843	868	893	919	1065	1246
Antagen inflationsnivå - 1%	796	808	821	833	846	859	929	1000

Årsavgift inkl. även uppskattad kostnad för hushållsel och uppvärmning av vatten. TV/bredband/telefoni debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,70 % och år 6-16 är 3,20 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

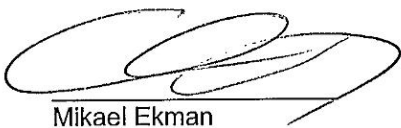
1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören.


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

Hör den 23/9 2021

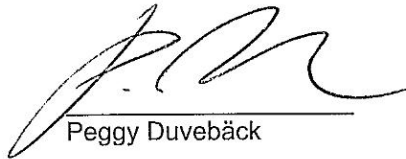
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KOORDINATEN



Mikael Ekman



Johan Adalla



Peggy Duvebäck

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-09-23 för bostadsrättsföreningen BoKlok Koordinaten, org. nr: 769638-6106.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

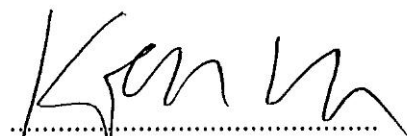
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

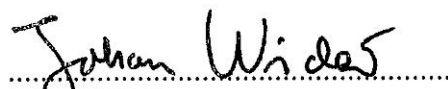
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-10-07



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-10-07 för Brf BoKlok Koordinaten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-08-04
2. Registreringsbevis	2021-05-25
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-01-28
4. Kreditoffert Handelsbanken	2020-08-26
5. Bekräftelse av nya belägenhetsadresser	2021-04-28
6. Utdrag från fastighetsregistret	2021-06-11
7. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
8. Bygglovsbeslut	2020-11-11
9. Information från kontrollansvarig	2021-10-04
10. Bekräftelse av kostnad för individuell mätning av uppvärmning av varmvatten	2021-10-05
11. Beräkning av energibesparing	2021-05-03
12. Beslut om startbesked	2020-12-08

2021102201147

JW