

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK EKEDALEN

Göteborgs kommun

ORG NR 769635-3668

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	8-9
F. Nyckeltal	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Särskilda förhållanden	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen i Göteborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 26 september 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i november månad 2018. Inflyttning beräknas ske under vecka 9, vecka 13 och vecka 17 2019.

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 september månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 2 februari 2018.

Bygglov beviljades den 25 januari 2018. Startbesked erhöles den 15 maj 2018.

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 insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Bostadsrättsföreningen har antagit ett särskilt villkor till stadgarnas tillägg §23, vilket begränsar köpeskillingen vid överlåtelser innan två (2) år förflutit från den dag då upplåtelseavtal tecknades.

Projektet finansieras av Nordea.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Angered 125:4, Göteborgs kommun.

Adress: Bandtraktorgatan 2,4,6

Tomtens areal: 6 680 m² (enl. fastighetsutdrag)

Bostadsarea: Cirka 4 124 m²

Antal bostadslägenheter: 68 lägenheter i 3 flerbostadshus.

Husens utformning: 3 flerbostadshus i 4 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Samfällighet: Bostadsrättsföreningen ingår i Ekebergets samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Angered ga:157 och ga:158.

I ga:157 ingår vägar, miljöhus, grönområden, lekplats, ledningar för vatten och avlopp, gemensamt dike, fördröjningsmagasin för dagvatten, skyltar och elledningar, fiberledningar, parkering samt kvartersanläggning.

<u>Fastighet</u>	<u>Andelstal drift</u>
Angered 125:1	216
Angered 125:2	190
Angered 125:3	180
Angered 125:4	444
Angered 125:5	304
Summa	1334

I ga:158 ingår belysning, skyltar, bullerskärm och oljeavskiljare samt grönområden och parkering.

<u>Fastighet</u>	<u>Andelstal drift</u>
Angered 125:1	24
Angered 125:2	24
Angered 125:3	20
Angered 125:4	7
Angered 125:5	5
Summa	80

Gemensamma anordningar

Installationer: Fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Ventilation via mekaniskt FTX-system. FTX aggregat placeras i förråd. Samtliga vattenrör i badrum utförs med synlig förläggning.

El: Servicecentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp. Lgh förses med mätarblock för separat mätning till resp. lägenhet.

Vatten & Avlopp: Fastigheten är kopplad till Göteborgs kommuns vatten- och avloppsnät.

Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Det finns miljöhus placerat på föreningens fastighet.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet.

- TV/data/telefoni: Förberett för fiber.
- Parkering: Det finns 37 parkeringsplatser på fastigheten varav 2 hkp samt 7 parkeringsplatser ca 150 meter från tomtgräns. Parkeringarna uthyres inom bostadsrättsföreningen.
- Övrig: På föreningens fastighet finns 3 fristående förrådsbyggnader varav 1 miljöhus och 1 även innehåller undercentral.
- Allmänna utrymmen: Asfalterade parkeringsytor samt gångbanor.
- Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett förråd placerat i de fristående förrådsbyggnaderna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning: Radonsäkrad balkgrund på mark. Betongplatta på mark på komplementbyggnader.
- Stomme: Volymelement av träregelstomme.
- Fasader: Ytterväggar med träreglar och stenull. Fasad av trä och minoritskiva på gavel.
- Väggar: Träregelstomme med gipsskivor (innervägg), brand och våtrumsanpassade vid behov.
- Innertak: Innertak av takskivor, brandskyddande (färdigbehandlad).
- Takkonstruktion: Bärverk av trä med takbeklädnad av betongtakpannor. Sedum/papptak på komplementbyggnader.
- Dörrar: Ytterdörrar i målat trä. Entrédörrar till trapphus i lackerad aluminium med dörrstängare.
- Trapphus: Golv av plastmatta. Målade väggar och tak. Trappsteg av betong.
- Fönster: 3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
- Trappa, Loftgång mm: Spiraltrappor i varmförzinkat stål med rostfria handledare vid loftgång. Pelarstödd loftgång/entrédäck. Dragstagsinhängda balkonger med trätrall, räcke samt balkongsidor av aluminium och glas.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Laminat	Målat	Takskiva
Vardagsrum:	Laminat	Målat	Takskiva
Kök:	Laminat	Målat/Kakel	Takskiva
Klädkammare/Förråd:	Laminat	Målat	Takskiva
Sovrum:	Laminat	Målat	Takskiva
WC/Bad/Dusch/Tvätt:	Våtrumsmatta	Kakel	Vitlackerad al.profil

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskillning för fastigheten	160 218 000
Likviditetsreserv	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	160 318 000 ¹

¹ Varav avskrivningsunderlag 113 318 000 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 64 600 000 kronor fördelat på 55 000 000 kronor för byggnad och 9 600 000 kronor för mark.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som har upptagits och 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 Nordea gällande byggnadskreditivet och långfristiga lån. Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	17 819 333	5 år	2,80	498 941	89 097	588 038
Lån 2	17 819 333	3 år	2,60	463 303	89 097	552 399
Lån 3	17 819 334	2 år	2,40	427 664	89 097	516 761
Summa	53 458 000		2,6	1 389 908	267 290	1 657 198
Insatser	106 860 000					
Summa Finansiering	160 318 000					
Summa år 1 ⁴			varav amortering		267 290	1 657 198

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 årlig uppräkningsfaktor om 4,86%.

Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att försäkra en hälsosam amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **1 657 198**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **185 580**
minst 30 kr per m² bostadsarea, i planen avsätts 45 kr per m²

Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning	34 000
Uppvärmning	371 160
Vattenförbrukning	149 600
Renhållning/soppantering	149 600
Lokalvård	45 000
Trädgårdsskötsel etc	2 000
Snöröjning och sandning av väg	12 000
Sotning, besiktningar (ovk, garanti mm)	20 400
Fastighetsförsäkring	74 800
Administrativt avtal	74 800
Styrelsearvoden inkl. revision	55 000
Hisservice	24 000
GA / Samfällighetsförening	68 000
Driftreserv	2 400

Summa Driftskostnader¹, kr **1 082 760**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder² 0
Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **2 925 538**

Avgår amorteringar -267 290
Avgår avsättningar -185 580
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 1 133 180

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr **3 605 848**

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

² För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkl. amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	2 845 560
Intäkter parkeringsplatser ¹	184 800
Summa beräknade årliga intäkter, kr	3 030 360

¹ Bostadsrättsföreningen hyr ut 35 parkeringsplatser på den egna tomten á 400 kr per

parkeringsplats och månad samt 7 parkeringsplatser utanför tomtgräns

á 200 kronor per parkeringsplats och månad.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Antal rum ²	Balkong ³ Fransk Balkong	Insats (kr)	Andels- tal ⁴ (%)	Årsavgift (kr)	Beräknad månads- avgift ⁵ (kr)
C41RG	85	4 rok	B	2 095 000	2,061	58 647	4 887
C42RG	85	4 rok	B	2 195 000	2,061	58 647	4 887
C43RG	85	4 rok	B	2 295 000	2,061	58 647	4 887
C44RG	85	4 rok	B	2 395 000	2,061	58 647	4 887
C41R	85	4 rok	B	2 095 000	2,061	58 647	4 887
C42R	85	4 rok	B	2 195 000	2,061	58 647	4 887
C43R	85	4 rok	B	2 295 000	2,061	58 647	4 887
C44R	85	4 rok	B	2 395 000	2,061	58 647	4 887
C31S	72	3 rok	B	1 695 000	1,746	49 683	4 140
C32S	72	3 rok	B	1 795 000	1,746	49 683	4 140
C33S	72	3 rok	B	1 895 000	1,746	49 683	4 140
C34S	72	3 rok	B	1 995 000	1,746	49 683	4 140
C31R	72	3 rok	B	1 695 000	1,746	49 683	4 140
C32R	72	3 rok	B	1 795 000	1,746	49 683	4 140
C33R	72	3 rok	B	1 895 000	1,746	49 683	4 140
C34R	72	3 rok	B	1 995 000	1,746	49 683	4 140
C21R	55	2 rok	B	1 245 000	1,334	37 960	3 163
C22R	55	2 rok	B	1 345 000	1,334	37 960	3 163
C23R	55	2 rok	B	1 445 000	1,334	37 960	3 163
C24R	55	2 rok	B	1 545 000	1,334	37 960	3 163
D21RB	55	2 rok	B	1 245 000	1,334	37 960	3 163
D22RB	55	2 rok	B	1 345 000	1,334	37 960	3 163
D23RB	55	2 rok	B	1 445 000	1,334	37 960	3 163
D24RB	55	2 rok	B	1 545 000	1,334	37 960	3 163
D11D	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D12D	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D13D	31	1 rok	FB	845 000	0,752	21 399	1 783
D14D	31	1 rok	FB	895 000	0,752	21 399	1 783
D11C	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D12C	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D13C	31	1 rok	FB	845 000	0,752	21 399	1 783
D14C	31	1 rok	FB	895 000	0,752	21 399	1 783
D11B	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D12B	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D13B	31	1 rok	FB	845 000	0,752	21 399	1 783
D14B	31	1 rok	FB	895 000	0,752	21 399	1 783
D11A	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783
D12A	31	1 rok	FB	795 000	0,752	21 399	1 783

² Rok = Rum och Kök. ³ B = Balkong, FB = Fransk balkong

⁴ Andelstal är proportionellt mot bostadsarean och i stort sett lika för de olika storlekarna.

⁵ Årsavg. år 1 exkl. hushållsel, TV, bredband och telefoni. Dessa tillkommande kostnader betalas direkt till leverantören.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Antal rum ²	Balkong ³ Fransk Balkong	Insats (kr)	Andels- tal ⁴ (%)	Årsavgift (kr)	Beräknad månads- avgift ⁵ (kr)
D13A	31	1 rok	FB	845 000	0,752	21 399	1 783
D14A	31	1 rok	FB	895 000	0,752	21 399	1 783
D21RA	55	2 rok	B	1 245 000	1,334	37 960	3 163
D22RA	55	2 rok	B	1 345 000	1,334	37 960	3 163
D23RA	55	2 rok	B	1 445 000	1,334	37 960	3 163
D24RA	55	2 rok	B	1 545 000	1,334	37 960	3 163
D21SG	55	2 rok	B	1 245 000	1,334	37 960	3 163
D22SG	55	2 rok	B	1 345 000	1,334	37 960	3 163
D23SG	55	2 rok	B	1 445 000	1,334	37 960	3 163
D24SG	55	2 rok	B	1 545 000	1,334	37 960	3 163
E41SG	85	4 rok	B	2 095 000	2,061	58 647	4 887
E42SG	85	4 rok	B	2 195 000	2,061	58 647	4 887
E43SG	85	4 rok	B	2 295 000	2,061	58 647	4 887
E44SG	85	4 rok	B	2 395 000	2,061	58 647	4 887
E31RA	72	3 rok	B	1 695 000	1,746	49 683	4 140
E32RA	72	3 rok	B	1 795 000	1,746	49 683	4 140
E33RA	72	3 rok	B	1 895 000	1,746	49 683	4 140
E34RA	72	3 rok	B	1 995 000	1,746	49 683	4 140
E31SA	72	3 rok	B	1 695 000	1,746	49 683	4 140
E32SA	72	3 rok	B	1 795 000	1,746	49 683	4 140
E33SA	72	3 rok	B	1 895 000	1,746	49 683	4 140
E34SA	72	3 rok	B	1 995 000	1,746	49 683	4 140
E31RB	72	3 rok	B	1 695 000	1,746	49 683	4 140
E32RB	72	3 rok	B	1 795 000	1,746	49 683	4 140
E33RB	72	3 rok	B	1 895 000	1,746	49 683	4 140
E34RB	72	3 rok	B	1 995 000	1,746	49 683	4 140
E31SB	72	3 rok	B	1 695 000	1,746	49 683	4 140
E32SB	72	3 rok	B	1 795 000	1,746	49 683	4 140
E33SB	72	3 rok	B	1 895 000	1,746	49 683	4 140
E34SB	72	3 rok	B	1 995 000	1,746	49 683	4 140
diff.					-0,012	-340	
SUMMA	4124			106 860 000	100,000	2 845 560	

² RoK = Rum och Kök. ³ B = Balkong, FB = Fransk balkong

⁴ Andelstal är proportionellt mot bostadsarean och i stort sett lika för de olika storlekarna.

⁵ Årsavg. är 1 exkl. hushållsel, TV, bredband och telefoni. Dessa tillkommande kostnader betalas direkt till leverantören.

F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	38 874 kr
Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	25 912 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	12 963 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl värme och vatten. exkl. hushållsel)	690 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (inkl värme och vatten).	263 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	95 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	320 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	110 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	65 kr

Nyckeltal anger genomsnittliga värden.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 845 560	2 902 471	2 960 521	3 019 731	3 080 126	3 141 728	3 468 722	3 829 749
Årsavgift kr/m²	690	704	718	732	747	762	841	929
Övriga intäkter								
Hysesintäkter	184 800	188 496	192 266	196 111	200 033	204 034	225 270	248 716
Räntor	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 030 360	3 090 967	3 152 787	3 215 842	3 280 159	3 345 762	3 693 992	4 078 466
Driftskostnader	1 082 760	1 104 415	1 126 504	1 149 034	1 172 014	1 195 455	1 319 878	1 457 252
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	124 466
Summa	0	0	0	0	0	0	0	124 466
Kapitalkostnader								
Räntor	1 389 908	1 382 958	1 375 671	1 368 030	1 360 017	1 663 526	1 603 774	1 528 021
Avskrivningar	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180
Summa kostnader	3 605 848	3 620 554	3 635 355	3 650 243	3 665 211	3 992 160	4 056 833	4 242 920
Årets resultat	-575 488	-529 586	-482 568	-434 401	-385 052	-646 398	-362 841	-164 454

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	185 580	189 292	193 077	196 939	200 878	204 895	226 221	249 766
Accumulerad avsättning till underhållsfond	185 580	374 872	567 949	764 888	965 766	1 170 661	2 258 270	3 459 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-575 488	-529 586	-482 568	-434 401	-385 052	-646 398	-362 841	-164 454
Årets avskrivning	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180	1 133 180
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	557 692	603 594	650 612	698 779	748 128	486 782	770 339	968 726
Likviditetsreserv	100 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-267 290	-280 280	-293 902	-308 186	-323 163	-338 869	-429 617	-544 666
Årets kassaflöde	390 402	323 313	356 710	390 593	424 965	147 913	340 723	424 060

Låneskuld 53 458 000 53 190 710 52 910 430 52 616 528 52 308 342 51 985 179 50 117 943 47 750 669

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 267 290 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,86 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,20 %.

† 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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	690	704	718	732	747	762	841	929
Antagen räntenivå + 1%	820	833	846	860	874	888	963	1044
Antagen räntenivå + 2%	949	962	974	987	1001	1014	1084	1160
Antagen räntenivå - 1%	560	575	590	605	620	636	720	813
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	690	707	724	742	760	779	880	999
Antagen inflationsnivå + 2%	690	710	731	752	774	796	921	1079
Antagen inflationsnivå - 1%	690	701	712	723	734	745	806	868

Årsavgift år 1 exklusive hushållsel, TV, bredband och telefoni. Dessa tillkommande kostnader betalas direkt till leverantören.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,20 %.

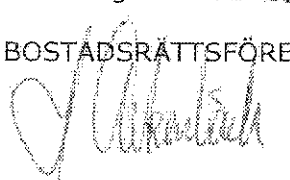
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

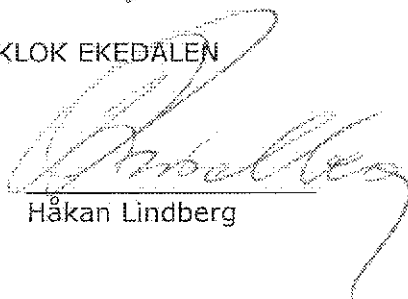
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

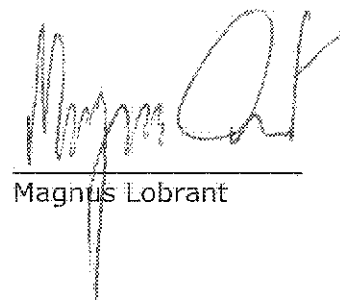
1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig 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.

Göteborg den 18 september 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK EKEDALEN



Leif Askenbäck

Håkan Lindberg

Magnus Lohrnt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 18 september 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Ekedalen, org. nr: 769635-3668.

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 slutlig 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.

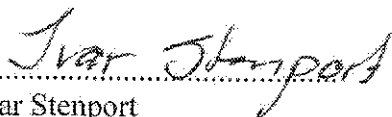
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

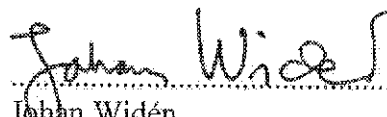
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

Stockholm den 2 november 2018


Ivar Stenport
Civ. ing.
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm


Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-11-02 för Brf BoKlok Ekedalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-09-26
2. Registreringsbevis	2018-02-06
3. Uppdragsavtal med bilagor	2018-10-30
4. Kreditoffert Nordea	2017-10-10
5. Utdrag från fastighetsregistret	2018-09-17
6. Beräkning av taxeringsvärde	2018-09-27
7. Bygglovsbeslut	2018-01-25
8. Samtal med kontrollansvarig	odaterat
9. Rumsbeskrivning	2017-11-13
10. Lantmäteriförrättning 1480K-2017F96	2017-06-12
11. Protokoll samfällighetsförening	2017-04-12
12. Lantmäteribeskrivning	2017-05-08
13. Ritning M-202	2018-01-22
14. Beslut om startbesked	2018-05-15

#