

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK SKRINDAN

Uppsala kommun

ORG NR 769639 - 1957

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 Skrindan i Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 28 oktober 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i februari månad 2022, dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske i september 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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2022.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Skrindan har, i avtal daterat den 30 september 2021, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Årnevi 8:3 i Uppsala kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 30 september 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 kommer att lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 17 maj 2021. Startbesked erhöles den 8 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 därefter 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 Danske Bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ärnevi 8:3 i Uppsala kommun.

Fastighetens areal: 7282 kvm

Bostadsarea: Cirka 2208 kvm (uppmätt på ritning)

Antal bostadslägenheter: 32 lägenheter fördelat på 4 huskroppar.

Husens utformning: 4 flerbostadshus med 2 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme: Bergvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.

Ventilation: Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Uteluft tas in via väggmonterat uteluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.

Vatten och avlopp: Inkommande vatten med centralmätare placeras i utvändigt undercentral. Lägenhet förses med vattenmätare. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.

El: Serviscentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp där mätarblock placeras för digital mätning till respektive lägenhet. Föreningen tecknar samtliga elabonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.

Solceller: Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och för bergvärmepump.

Sophantering: Avfallshanteringen sker i kärlskåp placerade vid bilparkeringen.

TV/bredband/telefoni: Lägenheterna utrustas med öppen fiber.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad.

Parkering: Föreningen har 54 parkeringsplatser varav: 20 platser för besökare och 2 handikapp platser.

Gemensamma ytor: På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och gångar med stenmjöl. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus.

Gemensamhetsanläggning: Andel i Gemensamhetsanläggning som består av utrymme för utfart, Ärnevi GA:6. Andelstal: 40/100. Deltagande fastigheter kommer att utgöra en samfällighet för anläggningens utförande och drift. GA 6 kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening. Deltagande fastigheter är Ärnevi 8:1, Ärnevi 8:2 och Ärnevi 8:3

Servitut och ledningsrätter

Ledningsrätt: Den fasta egendomen belastas av ledningsrätt, till förmån för Uppsala Vatten & Avfall AB, att för all framtid, nedlägga, underhålla och reparera VA-ledning med tillhörande anordningar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Betongplatta på mark för komplementbyggnader.

Stomme: Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.

Fasader: Ytterväggar med träreglar och stenull. Fasad av träpanel.

Väggar: Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.

Takkonstruktion: Bärverk av trä med takbeläggning av papp. På komplementbyggnader är takbeläggning av sedumtak.

Dörrar: Ytterdörrar i målat trä. Dörrar på komplementbyggnader målade i mörkgrå färg.

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

Tvätt: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.

Balkonger/uteplatser: Bottenvåning har träaltan. Våning två har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongerna har räcke av durkplåt.

Trappa/loftgång: Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av betongplattor på våning två. Utanpåliggande trappa i stål.

Övrigt: Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Trägolv, ljus ek	Målat	Taxskiva
Vardagsrum:	Trägolv, ljus ek	Målat	Taxskiva
Kök:	Trägolv, ljus ek	Målat/Kakel	Taxskiva
Klädkammare/Förråd:	Trägolv, ljus ek	Målat	Taxskiva
Sovrum:	Trägolv, ljus ek	Målat	Taxskiva
Badrum:	Plastmatta	Kakel	Vittlackerad aluminiumprofil

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	90 614 000
Likviditetsreserv	25 000
Beräknad anskaffningskostnad ¹	90 639 000 kr

¹ Varav avskrivningsunderlag: 71 124 000 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 37 692 000 kronor fördelat på 33 000 000 kronor för byggnaden och 4 692 000 kronor för marken.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske Bank

Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	9 500 000	1 år	2,10	199 500	72 960	272 460
Lån 2	9 500 000	3 år	2,60	247 000	72 960	319 960
Lån 3	9 529 000	5 år	3,10	295 399	73 183	368 582
Summa	28 529 000			741 899	219 103	961 002
Insatser	62 110 000					
Summa Finansiering	90 639 000					

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

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

³ Amortering de första 16 åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,62 % vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 961 002

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹ 99 360

Beräknade driftskostnader år 1, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighets- och verksamhetsel ²	18 600	
Hushållsel	166 405	
Uppvärmning ³	42 000	
Uppvärmning av varmvatten	23 235	
Vatten	71 050	
Sophantering	29 212	
Trädgårdsskötsel	12 000	
Vinterväghållning	20 000	
Nyckeladministration	12 000	
GA/Samfällighetsförening	20 000	
Fastighetsförsäkring	36 000	
Ekonomisk förvaltning	42 000	
Revision	12 500	
Styrelsearvoden	30 000	
Jouravtal	6 400	
Övriga kostnader	7 189	
Summa driftskostnader⁴, kr		548 591

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder⁵ 0
Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **1 608 953**

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

² I kostnad fastighets- och verksamhetsel har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

³ I kostnad uppvärmning har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

⁴ 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.

⁵ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

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

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

Arsavgift	1 327 721
Arsavgift hushållsel ¹	166 405
Arsavgift varmvatten ²	23 235
Arsavgift TV och bredband	0
Intäkt parkeringsplatser ³	126 600
Summa beräknade intäkter år 1	1 643 961 kr

¹ Arsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning. Beräknad avgift mellan 2336 - 6406 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden, belastas genom bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² Arsavgift, uppvärmning av varmvatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 326- 894 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek

³ Det finns totalt 54 parkeringsplatser och här antas att 32 platser inkl motorvärmare är uthyrda för 250 kronor per månad. 17 platser uthyres till en kostnad av 150 kronor per månad samt att det finns 5 platser för besökare utan kostnad..

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal RoK ⁴	Mark/ Balkong/ Fransk ⁵ Balkong	Insats (kr)	Andelstal ⁶ (%)	Arsavgift (kr)	Månadsavgift ⁷ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	Beräknad årsavgift Uppvärmning av varmvatten (kr)	Beräknad månads- avgift ⁸ (kr)
A31R	72	3	M	2 025 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
A32R	72	3	B	1 825 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
A31S	72	3	M	2 075 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
A32S	72	3	B	1 825 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
A41RG	85	4	M	2 275 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
A42RG	85	4	B	2 025 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
A41SG	85	4	M	2 275 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
A42SG	85	4	B	2 025 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
B11R	31	1	M	1 195 000	1,766	23 448	1 954	2 336	326	2 176
B12R	31	1	FB	995 000	1,766	23 448	1 954	2 336	326	2 176
B21RG	55	2	M	1 850 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
B22RG	55	2	B	1 695 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
B21R	55	2	M	1 795 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
B22R	55	2	B	1 625 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
B41SG	85	4	M	2 395 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
B42SG	85	4	B	2 195 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
C31R	72	3	M	2 125 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
C32R	72	3	B	1 925 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
C31S	72	3	M	2 175 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
C32S	72	3	B	1 925 000	3,232	42 912	3 576	5 426	758	4 091
C41RG	85	4	M	2 395 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
C42RG	85	4	B	2 195 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
C41SG	85	4	M	2 275 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
C42SG	85	4	B	2 025 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
D21RG	55	2	M	1 850 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
D22RG	55	2	B	1 695 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
D21RA	55	2	M	1 795 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
D22RA	55	2	B	1 625 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
D21RB	55	2	M	1 795 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
D22RB	55	2	B	1 625 000	2,624	34 839	2 903	4 145	579	3 297
D41SG	85	4	M	2 395 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
D42SG	85	4	B	2 195 000	3,697	49 086	4 091	6 406	894	4 699
<i>diff.</i>					0,008	107				
SUMMA	2 208			62 110 000	100,000	1 327 721		166 405	23 235	

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ M=Mark med Altan, FB=Fransk balkong, B=Balkong, ingår i bostadsrätten. Extern förråd ingår i alla bostadsrätter.

⁶ Cirka 79 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁷ Månadsavgift exklusive TV, bredband, hushållsel och kostnad för uppvärmning av varmvatten.

⁸ Beräknad månadsavgift inklusive hushållsel och uppvärmning av varmvatten.

Föreningen är ansluten till öppen fiber via IP Only. Avtal avseende tjänster för TV & bredband tecknas av bostadsrättshavaren.

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	41 050 kr
Insats:	28 130 kr
Belåning, år 1:	12 921 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive uppvärmning av varmvatten, hushållsel, TV och bredband)	601 kr
Årsavgift, hushållsel och uppvärmning av varmvatten, år 1:	86 kr
Total årsavgift, år 1:	687 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive TV och bredband)	248 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	61 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	322 kr
Amortering, år 1:	99 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	184 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2022020703263

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	1 327 721	1 354 275	1 381 361	1 408 988	1 437 168	1 465 911	1 495 228	1 525 134	1 555 637	1 586 760	1 618 484	1 780 938
Arsavgifter efter förbrukning (hushålls)	189 640	193 433	197 301	201 247	206 272	209 378	213 665	217 837	222 193	226 637	231 170	255 230
Arsavgift kr/m²	687	701	715	729	744	759	774	789	805	821	838	925
Övriga intäkter												
Parkeringsplatser	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600	128 600
Summa intäkter	1 643 961	1 674 308	1 705 262	1 736 836	1 769 040	1 801 889	1 835 395	1 869 571	1 904 430	1 939 887	1 976 255	2 168 768
Driftkostnader	548 591	559 583	570 764	582 169	593 813	605 689	617 803	630 159	642 782	655 617	668 729	738 331
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 377
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65 377
Kapitalkostnader												
Räntor	741 764	738 057	730 164	724 038	717 700	847 889	839 776	831 367	822 655	813 628	804 274	762 172
Avskrivningar	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240
Summa kostnader	2 001 585	2 008 880	2 012 149	2 017 447	2 022 752	2 164 817	2 168 817	2 172 766	2 178 657	2 180 485	2 184 243	2 287 120
Årets resultat¹	-357 624	-332 552	-306 888	-280 611	-253 712	-362 928	-333 422	-303 195	-272 227	-240 498	-207 989	-98 352

Avsättning för underhåll (yttre fond)												
Avsättning till underhållsfond	89 360	101 347	103 374	105 442	107 550	109 701	111 895	114 133	116 416	118 744	121 119	133 725
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	89 360	200 707	304 081	409 523	517 073	629 775	738 670	852 804	969 220	1 087 964	1 209 084	1 651 899
Kassaflöde												
Årets resultat	-357 624	-332 552	-306 888	-280 611	-253 712	-362 928	-333 422	-303 195	-272 227	-240 498	-207 989	-98 352
Årets avskrivning	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240	711 240
Likviditetsreserv	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-219 103	-227 035	-235 263	-243 769	-252 594	-261 736	-271 213	-281 030	-291 204	-301 745	-312 689	-373 510
Årets kassaflöde	159 513	151 654	169 101	186 859	204 934	86 674	106 605	127 015	147 809	168 997	190 583	238 378

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Kassabehållning inklusive fondavsättning	169 513	311 187	480 287	687 127	872 061	958 635	1 065 240	1 192 254	1 340 064	1 509 060	1 699 643	2 926 451
Akkumulerad amortering vid årets slut	219 103	448 138	681 391	925 160	1 177 754	1 439 492	1 710 704	1 991 735	2 282 638	2 684 684	2 897 352	4 638 895
Länestuld	28 529 000	28 309 897	28 082 862	27 847 609	27 603 640	27 351 246	27 099 508	26 848 298	26 597 265	26 346 062	25 944 316	24 263 815

Förutsättningar

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0 % per år.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering 219 103 kr/år 1 därefter en årlig höjning med 3,02 %
Antagen medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,10 %

¹ Årets resultat

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

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2022020703264

	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	687	701	715	729	744	759	838	925
Antagen räntenivå + 1%	816	829	842	855	869	883	955	1035
Antagen räntenivå + 2%	946	957	969	982	994	1006	1073	1145
Antagen räntenivå - 1%	558	573	588	603	619	635	720	815
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	687	704	721	739	756	775	874	992
Antagen inflationsnivå + 2%	687	707	727	748	770	792	914	1068
Antagen inflationsnivå - 1%	687	698	709	720	732	743	804	867

I årsavgiften ingår bl a kostnad för vatten, uppvärmning och hushållsel. Kostnad för TV och bredband debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,10 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Uppsala den 25 januari 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SKRINDAN



Stefan Canderyd



Björn Nordqvist



Kjell Hågbäck

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2022-01-25 för bostadsrättsföreningen BoKlok Skrindan, org. nr:769639-1957.

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

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

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

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

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

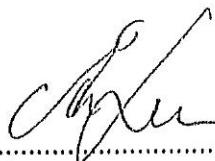
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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


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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-02-01



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-02-01 för Brf BoKlok Skrindan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-10-28
2. Registreringsbevis	2021-04-16
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-09-30
4. Kreditoffert Danske Bank	2021-03-18
5. Utdrag från fastighetsregistret	2021-09-03
6. Beräkning av taxeringsvärde	2022-01-20
7. Tillägg till uppdragsavtal	2022-01-24
8. Information från kontrollansvarig	2022-01-24
9. Bekräftelse avs. takpapp	2022-01-31
10. Avtal om BoKlok garanti	2022-01-26
11. Ritning A-40-1-B01	2021-05-31
12. Solcellsnurra	2021-05-03
13. Ritning LE-15.1-A-1	2021-10-07
14. Förrättningshandling 0380-2018-208	2019-03-25
15. Beslut om startbesked	2021-06-08
16. Bygglovsbeslut	2021-05-17