

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK ASTRAKAN
Helsingborgs kommun

ORG NR 769638-7450

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 Astrakan, som registrerades hos Bolagsverket den 28 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet.

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 angiven entreprenadhandling.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal enligt bostadsrättslagens 5 kap 6 § och ta in förskott från förhandstecknarna. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under oktober månad 2023. Tillträde beräknas ske i november 2023.

Beräkningen av föreningens kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2023

Bostadsrättsföreningen BoKlok Astrakan har, i avtal daterat den 2 december 2022, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Drottninghög Västra 9 i Helsingborgs kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 4 december 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 16 juni 2022. Startbesked erhöles den 11 oktober 2022.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats den 23 februari 2023 gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3 och avsnitt I punkt 8.

Om det finns lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt förbinder sig BoKlok Housing AB att senast sex månader efter avräkningsdagen (dagen då föreningens lån betalas ut av banken) förvärva dessa lägenheter samt därefter betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter på dessa lägenheter till bostadsrättsföreningen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter 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 9, Helsingborgs kommun.
Adress:	Gulkullagatan 16–20, 254 57 Helsingborg
Fastighetens areal:	4029 kvm
Bostadsarea:	Cirka 3060 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	52 lägenheter fördelat på tre huskroppar.
Husens utformning:	Tre flerbostadshus med fyra våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme 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. FTX-aggregat för enrumslägenhet är placerad i spiskåpa. 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. Solelen används till fastighetsel och hushållsel samt att överskott säljs till elnätet.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Gemensamma miljöhus.
TV/bredband/telefoni:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	Föreningen har 32 förråd i skyddsrummet och föreningen har rätt till att hyra 20 förråd av grannföreningen Brf BoKlok Aroma.
Parkering:	Föreningen har 22 parkeringsplatser varav 1 handikapp plats.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och grusade gångar. Cykelparkeringar finns på gård och i cykelförråd.

Skyddsrum: På föreningens fastighet finns ett underjordiskt skyddsrum som är aktivt, men under fredstid kan användas som kallförråd med särskilda bestämmelser kring exempelvis utrymning. För närvarande skall utrymning kunna ske inom 48 timmar vid uppmaning från styrelsen. Tillgång till vatten, avlopp och värme i finns i skyddsrummet.

Gemensamhetsanläggning: Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Helsingborg Drottninghög Västra GA:2. Gemensamhetsanläggningen har inrättats för en gemensam bostadsgård. Drottninghög Västra 9 och Drottninghög Västra 8 ingår i GA:2 och andelstalet är fördelat med 74% respektive 26%. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Servitut

Servitut: Skyddsrum (förmån, officialservitut), rätt att behålla och underhålla befintligt skyddsrum under mark.

Räddningsväg (förmån, officialservitut), rätt att använda befintlig väg som räddningsväg för räddningsfordon.

Väg (förmån, officialservitut), rätt att nyttja ett 20 meter långt och 7,1 meter brett område för infart till parkeringsplats.

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. 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/skiffer.

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

Takkonstruktion: Bärverk av trä med takbeläggning av takpapp alternativt underlagsduk under betongplattor. På komplementbyggnader är takbeläggning av sedumtak.

Dörrar: Ytterdörrar i målat trä. Entrédörr till trapphus lackerad aluminium med dörrstängare. Dörrar på komplementbyggnader i stål.

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

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

Balkonger/uteplatser: Lägenhet på bottenvåning har trädäck. Lägenheter med balkong har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongerna har räcke av galvaniserat stål.

Trapphus:	Trapphus med hiss i varje hus. Städfförråd i entréplan i trapphus. Postboxar.
Trappa/loftgång:	Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av betongplattor på våning två. Utanpåliggande spiraltrappa i galvaniserat stål.
Övrigt:	Trapphusen och alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

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

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	133 777 000
Likviditetsreserv	50 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-116 000
Beräknad anskaffningskostnad ²	133 711 000 kr

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumman har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms i avdragsgill momspliktig verksamhet om ca 116 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än ca 116 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till BoKlok Housing AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än ca 116 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

För solceller inklusive installationer som är momsade utifrån andel av momspliktig verksamhet ska avstämning mellan den initiala teoretiskt beräknade andelen och det faktiska utfallet ske senast arton månader efter avräkningsdagen. En slutlig reglering av kontraktssumman mellan BoKlok Housing AB och föreningen ska göras med detta som grund.

² Varav avskrivningsunderlag: 108 477 000 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 66 000 000 kronor fördelat på 57 000 000 kronor för byggnaden och 9 000 000 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 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 sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	14 278 667	1 år	5,00	713 933	-335 549	114 229	492 614
Lån 2	14 278 667	2 år	5,00	713 933	-335 549	114 229	492 614
Lån 3	14 278 667	3 år	5,00	713 933	-335 549	114 229	492 614
Summa	42 836 000			2 141 800	-1 006 646	342 688	1 477 842
Insatser	79 969 500						
Upplåtelseavgifter	10 905 500						
Summa Finansiering	133 711 000						

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.
Offererade räntesatser: 3 mån: 3,743 %, 1 år: 4,49%, 2 år: 4,51 %, 4 år: 4,39 %, 4 år: 4,30 %, 5 år: 4,26 %
per den 3 mars 2023.
Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ BoKlok Housing AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 8 mars 2023, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,65% dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år och 3 år. I beräkning av räntegarantin tas hänsyn till amortering. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga tre år ska betalas, av BoKlok Housing AB, till föreningen i förskott senast två månader efter slutavräkningsdagen. BoKlok Housing AB och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är BoKlok Housing ABs åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

⁴ Amortering förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,34 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar

Enligt föregående sida 1 477 842

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 137 700
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader år 1, inklusive mervärdesskatt i förekommande fall

Beräknad besparing p g a egenproducerad el ²	-88 000	
Fastighets- och verksamhetsel	107 000	
Hushållsel, inklusive avläsningskostnad IMD	360 200	
Uppvärmning	118 000	
Uppvärmning av varmvatten	59 000	
Vatten och avlopp	119 000	
Sophantering	60 000	
Vinterväghållning	15 000	
Gemenhetsanläggning/Samfällighetsförening	30 000	
Fastighetsförsäkring	57 000	
Ekonomisk förvaltning	68 000	
Övrig förvaltning, inklusive även fastighetsskötsel och städning	73 000	
Revision	15 000	
Styrelsearvoden	45 000	
Omkostnader stämma och styrelseadministration	3 000	
Jouravtal och serviceavtal	14 000	
Hyseskontrakt förråd ³	24 000	
Övriga kostnader	7 000	
Summa driftskostnader ⁴, kr		1 086 200

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁵ 0
Summa skatter, kr **0**

Reserv

Reserv 50 000

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **2 751 742**

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

² Uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

³ Föreningen har tecknat avtal med grannföreningen Brf BoKlok Aroma om att nyttja 20 förråd på deras upplåtta mark.

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 ska föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning.

Årsavgift	2 170 297
Årsavgift hushållsel ¹	360 200
Årsavgift uppvärmning av vatten ²	59 040
Intäkt parkeringsplatser och förråd ³	176 100
Intäkter beräknad försäljning överskottet från solcellsanläggning ⁴	4 940
Summa beräknade intäkter år 1	2 770 577

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 3 650 - 10 010 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² Årsavgift för varmvatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 600 - 1 640 kronor per år, inklusive mervärdesskatt beroende på lägenhetsstorlek.

³ Det finns totalt 22 parkeringsplatser och här antas att samtliga är uthyrd för 400 kronor per månad.

³ Det finns 52 förråd och här antas att 90% av förråden är uthyrd för 125 kronor per månad.

⁴ Beräknad intäkt av försäljning av överskott av el från egen produktion av solceller, inklusive mervärdesskatt. Intäkten kommer att vara beroende av elpriset.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m2)	Antal RoK ⁵	Mark/ Balkong ⁶	Insats (kr)	Upplåtelseavgift (kr)	Insats + upplåtelseavgift (kr)	Andelstal ⁷ (%)	Lägenhetens nettoskuld-sättning ⁸ (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift ⁹ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten ¹⁰ (kr)	Beräknad månadsavgift ¹¹ (kr)
A21SG	55	2	M	1 462 500	162 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A22SG	55	2	B	1 372 500	152 500	1 525 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A23SG	55	2	B	1 417 500	157 500	1 575 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A24SG	55	2	B	1 462 500	162 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A21S	55	2	M	1 440 000	160 000	1 600 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A22S	55	2	B	1 350 000	150 000	1 500 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A23S	55	2	B	1 395 000	155 000	1 550 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A24S	55	2	B	1 440 000	160 000	1 600 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
A11	31	1	M	895 500	154 500	1 050 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
A12	31	1	FB	855 000	95 000	950 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
A13	31	1	FB	877 500	97 500	975 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
A14	31	1	FB	895 500	129 500	1 025 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
A41RG	85	4	M	2 250 000	400 000	2 650 000	2,611	1 117 142	56 666	4 722	10 010	1 640	5 693
A42RG	85	4	B	2 070 000	230 000	2 300 000	2,611	1 117 142	56 666	4 722	10 010	1 640	5 693
A43RG	85	4	B	2 160 000	240 000	2 400 000	2,611	1 117 142	56 666	4 722	10 010	1 640	5 693
A44RG	85	4	B	2 250 000	350 000	2 600 000	2,611	1 117 142	56 666	4 722	10 010	1 640	5 693
B21SG	55	2	M	1 462 500	162 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B22SG	55	2	B	1 372 500	152 500	1 525 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B23SG	55	2	B	1 417 500	157 500	1 575 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B24SG	55	2	B	1 462 500	162 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B11	31	1	M	895 500	154 500	1 050 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
B12	31	1	FB	855 000	95 000	950 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
B13	31	1	FB	877 500	97 500	975 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
B14	31	1	FB	895 500	129 500	1 025 000	1,191	509 581	25 848	2 154	3 650	600	2 508
B31R	72	3	M	1 845 000	305 000	2 150 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B32R	72	3	B	1 755 000	195 000	1 950 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B33R	72	3	B	1 800 000	200 000	2 000 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B34R	72	3	B	1 845 000	305 000	2 150 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B31S	72	3	M	1 890 000	310 000	2 200 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B32S	72	3	B	1 800 000	200 000	2 000 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B33S	72	3	B	1 845 000	205 000	2 050 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B34S	72	3	B	1 890 000	310 000	2 200 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
B21RG	55	2	M	1 462 500	162 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B22RG	55	2	B	1 372 500	152 500	1 525 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B23RG	55	2	B	1 417 500	157 500	1 575 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
B24RG	55	2	B	1 462 500	162 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C21SG	55	2	M	1 485 000	215 000	1 700 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C22SG	55	2	B	1 417 500	207 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C23SG	55	2	B	1 462 500	212 500	1 675 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C24SG	55	2	B	1 507 500	217 500	1 725 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C31R	72	3	M	1 890 000	310 000	2 200 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C32R	72	3	B	1 800 000	300 000	2 100 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C33R	72	3	B	1 845 000	305 000	2 150 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C34R	72	3	B	1 890 000	310 000	2 200 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C31S	72	3	M	1 935 000	315 000	2 250 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C32S	72	3	B	1 845 000	305 000	2 150 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C33S	72	3	B	1 890 000	310 000	2 200 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C34S	72	3	B	1 935 000	315 000	2 250 000	2,269	970 814	49 244	4 104	8 480	1 390	4 926
C21RG	55	2	M	1 462 500	212 500	1 675 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C22RG	55	2	B	1 417 500	207 500	1 625 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C23RG	55	2	B	1 462 500	212 500	1 675 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
C24RG	55	2	B	1 507 500	217 500	1 725 000	1,822	779 561	39 543	3 295	6 470	1 060	3 923
diff.							-0,004	-1 704	-87		0		0
SUMMA	3 060			79 969 500	10 905 500	90 875 000	100,000	42 786 000	2 170 297		360 200	59 040	

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till förhandsavtalet/upplåtelseavtalet. B= Balkong ingår i upplåtelsen. FB= Fransk balkong ingår i upplåtelsen. som ingår i bostadsrätten.

⁷ Övervägande delen av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldssättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likvidreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

⁹ Månadsavgift, exklusive hushållsel, uppvärmning av vatten och TV och bredband.

¹⁰ Beräknad avgift som är uppskattad m h t snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek. Inklusive moms.

¹¹ Månadsavgift inklusive även beräknad avgift hushållsel och beräknad avgift uppvärmning av vatten.

Bostadsrättshavaren tecknar själv avtal med leverantör avseende TV och bredband och faktureras direkt från leverantören. Beräknad kostnad beror på vilket utbud som väljs.



F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	43 696 kr
Insats och upplåtelseavgifter:	29 698 kr
Belåning, år 1:	13 999 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive uppvärmning av vatten, hushållsel, TV och bredband)	709 kr
Årsavgift hushållsel, uppvärmning av vatten, TV och bredband, år 1:	137 kr
Total årsavgift, år 1:	846 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive TV och bredband)	355 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	32 %
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	51 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	355 kr
Amortering, år 1:	112 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	197 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.



G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 170 297	2 430 733	2 722 421	3 049 111	3 110 093	3 172 295	3 502 470	3 867 010
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	419 240	427 625	436 177	444 901	453 799	462 875	511 051	564 242
Årsavgift kr/m²	846	934	1 032	1 142	1 165	1 188	1 312	1 448
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	181 040	181 040	181 040	181 040	181 040	181 040	181 040	181 040
Räntor	0	2 065	2 770	2 965	3 050	3 667	15 331	42 999
Summa intäkter	2 770 577	3 041 463	3 342 408	3 678 017	3 747 982	3 819 877	4 209 893	4 655 291
Driftskostnader	1 086 200	1 107 924	1 130 082	1 152 684	1 175 738	1 199 253	1 324 072	1 461 882
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	111 206
Summa	0	0	0	0	0	0	0	111 206
Reserv	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Kapitalkostnader								
Räntor	2 141 800	2 124 666	2 106 959	2 088 661	2 069 752	2 050 211	1 942 270	1 815 057
Räntegaranti	-1 006 646	-665 729	-330 090					
Avskrivningar	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770
Summa kostnader	3 356 124	3 701 631	4 041 721	4 376 115	4 380 259	4 384 233	4 401 111	4 522 916
Årets resultat¹	-585 547	-660 168	-699 313	-698 098	-632 277	-564 357	-191 219	132 375

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	152 032	167 856	185 326
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	137 700	278 154	421 417	567 545	716 596	868 628	1 675 632	2 566 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-585 547	-660 168	-699 313	-698 098	-632 277	-564 357	-191 219	132 375
Årets avskrivning	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770	1 084 770
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	499 223	424 602	385 457	386 672	452 493	520 413	893 551	1 217 145
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-342 688	-354 134	-365 962	-378 185	-390 816	-403 870	-475 974	-560 952
Årets kassaflöde	206 535	70 468	19 495	8 487	61 676	116 544	417 577	656 193

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	206 535	277 003	296 498	304 985	366 661	483 205	1 950 702	4 956 098
Akkumulerad amortering vid årets slut	342 688	696 822	1 062 784	1 440 969	1 831 785	2 235 655	4 466 581	7 095 804
Låneskuld vid årets början	42 836 000	42 493 312	42 139 178	41 773 216	41 395 031	41 004 215	38 845 393	36 301 148

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 12,0% per år för år 2-4 och därefter med 2,0% per år.
 Övriga årsavgifter höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.
 Räntan på kassan har satts till 1 % från och med år 2.
 Antagen räntenivå på föreningens lån är 5 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 342 688 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,34 %.
 Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

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	846	934	1032	1142	1264	1290	1424	1572
Antagen räntenivå + 1%	939	1073	1170	1278	1400	1424	1551	1691
Antagen räntenivå + 2%	1126	1212	1308	1415	1535	1558	1678	1809
Antagen räntenivå - 1%	706	795	895	1005	1129	1156	1297	1453
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	846	938	1040	1154	1282	1312	1474	1663
Antagen inflationsnivå + 2%	846	942	1049	1167	1299	1335	1528	1766
Antagen inflationsnivå - 1%	846	930	1024	1129	1248	1268	1378	1493

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

Antagen räntenivå på föreningens lån är 5%.
Antagen inflationsnivå 2,0%.



I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Upplåtelseavgift och 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, varken 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 ska äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska 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 ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten. Lägenhetsförråd ingår inte i bostadsrätten utan hyres separat.
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.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från BoKlok Housing AB gällande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D, not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första tre åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 39 % i genomsnitt under år 2 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.
9. Lägenhetsförråd ingår inte i bostadsrätten utan hyres separat.

Helsingborg den 10 mars 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK ASTRAKAN



Mikael Ekman



Johan Halla



Niklas Svensson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Astrakan, org. nr: 769638-7450.

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.

Digitalt signerat intyg

JOS

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

Johan Widén

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat för Brf BoKlok Astrakan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2022-03-07
2. Registreringsbevis	2022-10-05
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-12-04
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2023-03-08
5. Kreditoffert Handelsbanken	2022-04-22
6. Aktuella räntor	2023-03-03
7. Beräkning av energikostnader	odaterad
8. Utdrag från fastighetsregistret	2023-02-21
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2022-06-16
11. Beslut om startbesked	2022-10-11
12. Information från kontrollansvarig	2023-02-27
13. Ritning med adresser	2022-06-07
14. Solcellsberäkning	2022-12-20
15. Köpekontrakt	2022-12-02
16. Hyreskontrakt Förråd	2022-05-04
17. Beräkning av vattenkostnader	odaterad
18. Lantmäteriförrättning	2021-04-16
19. Bekräftelse gällande skyddsrum	2023-03-02
20. Styrelseprotokoll	2023-03-06
21. Försäljningsläge	2023-02-23



Verification

Transaction 09222115557488691554

Document

Ekonomisk plan Astrakan 20230310

Main document

15 pages

Initiated on 2023-03-10 12:59:27 CET (+0100) by Niklas Svensson (NS)

Finalised on 2023-03-13 09:20:45 CET (+0100)

Signing parties

Niklas Svensson (NS)

BoKlok Housing AB

niklas.svensson@boklok.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niklas'.

The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS SVENSSON"

Signed 2023-03-10 13:01:07 CET (+0100)

Mikael Ekman (ME)

mikael.ekman@bjurfors.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mikael Ekman'.

The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL EKMAN"

Signed 2023-03-12 14:26:42 CET (+0100)

Johan Halla (JH)

johan@jhfast.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Halla'.

The name returned by Swedish BankID was "Johan Halla"

Signed 2023-03-10 17:08:05 CET (+0100)

Johan Widén (JW)

jw@brfexperten.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Widén'.

The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN"

Signed 2023-03-13 09:20:45 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)



Verification

Transaction 09222115557488691554

janolofsjoholm1@gmail.com



JOS

The name returned by Swedish BankID was "Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signed 2023-03-12 15:18:31 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

