

2022110801248

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK GRIMMAN

SUNDSVALL KOMMUN

ORG NR 769640-1384

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 Grimman, som registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2021, 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 bostadslägenheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades på Bolagsverket den 13 september 2022 och beviljades samma dag tillstånd av Bolagsverket att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningens styrelse bedömer att den fortsatta ränteuppgången är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Styrelsen i bostadsrättsföreningen har därför beslutat att ta fram en ny ekonomisk plan för föreningen. Upplåtelse av bostadsrätt har inletts enligt registrerad ekonomisk plan och beviljat tillstånd men avvaktas nu med tills ny ekonomisk plan har registrerats och nytt tillstånd att upplåta bostadsrätt har beviljats av Bolagsverket. Tillträde beräknas ske i december 2022 för småhusen respektive februari 2023 för flerbostadshusen.

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 oktober 2022.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman har, i avtal daterat den 30 november 2021, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat del av fastigheten Bergsåker 5:65 i Sundsvall kommun.

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

Bygglov beviljades den 1 september 2021. Delstartsbesked erhöles den 1 oktober 2021.

Om det finns ej upplåtna lägenheter i projektet efter avräkningsdagen förbinder sig BoKlok Housing AB att senast efter sex månader förvärva dessa lägenheter 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 SBAB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av fastigheten Bergsåker 5:65 i Sundsvall kommun
Adress:	Ej fastställt vid ekonomiska planens upprättande
Fastighetens areal:	Ca 18 800 kvm (enligt köpekontrakt)
Bostadsarea:	Ca 5 421 kvm (uppmätt på ritning), varav flerbostadshusen ca 2 262 kvm och småhusen ca 3 159 kvm
Antal bostadslägenheter:	25 radhuslägenheter, 2 parhuslägenheter samt 34 lägenheter i flerbostadshus.
Husets utformning:	7 radhuslängor med sammanlagt 25 lägenheter, 1 parhus med 2 lägenheter och 34 lägenheter i flerbostadshus. Flerbostadshusen har 2 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Flerbostadshusen:

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. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Vatten och avlopp:	Inkommande vatten med centralmätare placeras i utvändig 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 el abonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Sol elen används till fastighetsel och hushållsel samt mindre mängd som exporteras.
Sophantering:	2 gemensamma miljöhus med kärl för källsortering. Dörrar till miljöhusen utrustas med kodlås.
TV/bredband:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber samt ett avtalat grundutbud om 2Mb. Bostadsrättshavaren tecknar därefter upp eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.

Förråd:	I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad.
Parkering:	Föreningen har total 66 parkeringar. Flerbostadshusen har 33 parkeringsplatser varav 4 handikapp platser som går att hyra till en kostnad av 400 kr/mån. Yta för parkeringsplatserna är asfalterad. Inom föreningens område finns 6 gästparkeringar.
Gemensamma ytor:	Ytorna har gruslagda gångförbindelser, cykelparkeringar och gemensam yta för samvaro/lek.

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 takpannor. På komplementbyggnader, förrådsbyggnader och UC är takbeläggning av takpapp.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä. Dörrar på komplementbyggnader i stål.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Samtliga bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin och förberett för torktumlare.
Balkonger/uteplatser:	Bottenvåning har träaltan. Våning två har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongerna har räcke av galvaniserat stål.
Postboxar:	Postboxar monteras utvändigt vid miljörum.
Trappa/loftgång:	Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av betongplattor på våning två samt loftgångstak med takpapp. Trappräcke av galvaniserat stål.
Övrigt:	Samtliga bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

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

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

Gemensamma anordningar

Småhusen:

Värme:	Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning. Vattenburen värme till radiatorer i placerade under fönster i respektive rum.
Ventilation:	Frånluftssystemet suger frånluft från husets våtutrymmen och värme återvinns genom frånluftsvärmepumpen och förs ut till det vattenburna värmesystemet. Tilluft hämtas utifrån via ventiler i ytterväggen.
Vatten och avlopp:	Inkommande vatten ansluts till kommunal ledning med centralmätare. Undermätare placeras i respektive bostad för avläsning. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
El:	Fasadmätarskåp inklusive egen mätare placeras infällt i yttervägg och omfattar respektive bostad invändigt och utvändigt samt eget förråd (hushållsel). Serviscentral är placerad vid gemensam komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift (fastighetsel). Föreningen har en egen mätare för fastighetselen.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Sol elen används till fastighetsel och hushållsel. En mindre del exporteras
Sophantering:	Avfallshantering anordnas efter kommunala riktlinjer genom hushållskärl placerade i anslutning till respektive bostad.
TV/bredband:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber samt ett avtalat grundutbud om 2Mb. Bostadsrättshavaren tecknar därefter upp eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	Varje lägenhet har ett friliggande kallförråd som är placerat på husets framsida.
Parkering:	Varje lägenhet har tillgång till 1 parkeringsplats på den upplåtna tomtytan, ytan är grusbelagd.
Gemensamma ytor:	Ytorna har gruslagda gångförbindelser, cykelparkeringar och gemensam yta för samvaro/lek.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Balkgrund med mellanliggande isolering.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme.
Fasader:	Fasadbeklädnad av träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor(innervägg).
Innertak:	Innertak av takskivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av betongpannor.
Dörrar:	Ytterdörr i målat trä med isolerruta med klarglas.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målade fönster i trä och aluminium.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare.
Entrédäck och uteplats:	Entrédäck och altaner med trätrall.
Övrigt:	Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare på varje våningsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

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

Gemensamma anordningar flerbostadshusen & småhusen**Servitut och ledningsrätter**

Den fasta egendomen kommer 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.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning planeras gällande blivande gemensam bilburen gata som sträcker sig från infarten av området och som planeras löpa längs med fastigheterna; del av fastigheten Bergsåker 5:65, blivande fastigheter Bergsåker 5:65 och 5:68, och nuvarande angränsande fastighet Bergsåker 5:67. Andelstalet kommer fördelas lika över de 3 blivande fastigheterna som angränsar till gatan. Andelstalet kan komma att ändras efter att GA:n är bildad.

Gemensamma ytor

Gemensamma bilburna gator inom föreningens område är grusbelagda. Övriga gemensamma ytorna har gruslagda gångförbindelser, cykelparkeringar och gemensam yta för samvaro/lek. Parkeringsyta i anslutning till lägenheter i flerbostadshusen är asfalterade.

Föreningens har även en extern förrådsbyggnad utöver föreningens förråd- och miljöhus byggnader som tillhandahåller föreningens undercentral.

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	209 522 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad ¹	209 572 000 kr

¹Varav avskrivningsunderlag: 164 522 000 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 22 438 000 kronor fördelat på 20 600 000 kronor för byggnaden och 1 838 000 kronor för marken för flerbostadshusen.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 40 770 000 kronor fördelat på 32 643 000 kronor för byggnaden och 8 127 000 kronor för marken för småhusen.

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 SBAB.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

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

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	24 669 000	3 mån	3,70	912 753	197 352	1 110 105
Lån 2	22 559 000	3 år	4,02	906 872	180 472	1 087 344
Lån 3	22 559 000	5 år	4,05	913 640	180 472	1 094 112
Summa	69 787 000		3,92	2 733 264	558 296	3 291 560
Insatser	139 785 000					
Summa Finansiering	209 572 000					

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

² Räntan för lån 1 har angetts med viss marginal och räntan för lån 2 och 3 är angiven utifrån den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell. Eventuella framtida 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 3,59% vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida **3 291 560**

Avsättning till fastighetsunderhåll
är 40 kr per kvm bostadsarea.¹ **216 840**

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Beräknad lägre kostnad pga egenproducerad solel	-52 000
Fastighets- och verksamhetsel	35 000
Hushållsel inkl. nätavgift (enbart flerbostadshusen)	190 000
Hushållsel inkl nätavgift samt uppvärmning (enbart småhusen)	515 000
Uppvärmning (enbart flerbostadshusen)	150 000
Uppvärmning av vatten (enbart flerbostadshusen)	44 000
Vatten & avlopp (enbart flerbostadshusen)	121 000
Vatten & avlopp (enbart småhusen)	146 000
Sophantering (flerbostadshusen)	95 000
Trädgårdsskötsel	20 000
Vinterväghållning	40 000
TV och bredband	109 800
Mätaravläsning	27 500
Nyckeladministration	12 000
Gemensamhetsanläggning	20 000
Fastighetsförsäkring	77 500
Ekonomisk förvaltning	95 000
Revision	17 000
Styrelsearvoden	45 000
Jouravtal	12 000

Summa driftskostnader ², kr **1 719 800**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0

Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar,
men inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **5 228 200**

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

² 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.

³ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

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

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning. Årsavgift för TV och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift 1 ¹	3 678 390
Årsavgifter 2 ²	366 000
Årsavgift uppvärmning vatten, flerbostadshus ³	44 000
Årsavgift hushållsel, flerbostadshus & radhus ⁴	705 810
Årsavgift vatten ⁵ (konsumtionsvatten)	146 000
Årsavgift media ⁶	109 800
Intäkt parkeringsplatser ⁷	178 200
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	5 228 200 kr

Kostnader enligt ovan för tappvarmvatten, hushållsel samt konsumtionsvatten debiteras och redovisas inklusive moms

- Årsavgift 1 debiteras samtliga bostadsrättshavarna i bostadsrättsföreningen och fördelas enligt andelstal 1
- Årsavgift 2 debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.
- Årsavgift uppvärmning vatten debiteras bostadsrätterna i flerbostadshusen beroende på lägenhetsstorlek. Beräknad kostnad mellan 1 070 - 1 650 kronor/år inkl. moms för bostadsrätt i flerbostadshusen. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske årsvis. Beslut kan komma att fattas att istället kontinuerligt debitera årsavgift för hushållsel i efterskott kvartals- eller månadsvis enligt verklig förbrukning.
- Årsavgift hushållsel debiteras bostadsrätterna i flerbostadshusen beroende på lägenhetsstorlek. Beräknad kostnad mellan 4 640 - 7 170 kronor/år inkl. moms för bostadsrätt i flerbostadshusen. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske årsvis. Beslut kan komma att fattas att istället kontinuerligt debitera årsavgift för hushållsel i efterskott kvartals- eller månadsvis enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden ingår i hushållseln, kostnaden belastar följaktligen bostadsrättshavaren.
- Årsavgift hushållsel debiteras bostadsrätterna i radhusen med en uppskattad kostnad av ca 1 590 kr/mån inkl. moms (19 070 kr/år inkl. moms). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske årsvis. Beslut kan komma att fattas att istället kontinuerligt debitera årsavgift för hushållsel i efterskott kvartals- eller månadsvis enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för luftvärmepump (uppvärmning) i bostaden ingår i hushållseln och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.
- Årsavgift vatten (konsumtionsvatten) debiteras bostadsrätterna i par- och radhus med en uppskattad kostnad av 450 kr/mån inkl. moms (5 410 kr/år inkl. moms). Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske årsvis. Beslut kan komma att fattas att istället kontinuerligt debitera årsavgift för konsumtionsvatten i efterskott kvartals- eller månadsvis enligt verklig förbrukning.
- Årsavgift media debiteras samtliga bostadsrättshavare och fördelas lika med en uppskattade kostnad av 150 kr/mån inkl. moms. Avgift avser grundutbud TV samt kollektivt avtal fiber 2Mb
- Föreningen planerar att ta ut en avgift för parkeringsplatserna på 450 kr/månad (5 400 kr/år). Föreningen har 33 parkeringsplatser, samtliga antas bli uthyrda.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lägenhet/ Radhus ⁸	Bostads- area, ca (m ²)	Antal RoK ⁹	Allan/ Balkong	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 ¹⁰	(%)	Andelstal årsavgift 2 ¹¹	(%)	Årsavgift 1 ¹²	Årsavgift 2 ¹³	Månads- avgift ¹⁴	Årsavgift uppvärmning vatten ¹⁵	inkl. moms (kr)	Årsavgift hushållsel ¹⁶	inkl. moms (kr)	Årsavgift vatten ¹⁷	Årsavgift årsavgift ¹⁸	Media årsavgift ¹⁸	Beräknad årsavgift ¹⁹
B22R	L	55	2	RoK	1 375 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
C22RG	L	55	2	RoK	1 395 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
D22RG	L	55	2	RoK	1 395 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
C22SG	L	55	2	RoK	1 425 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
D22SG	L	55	2	RoK	1 425 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
A22RG	L	55	2	RoK	1 475 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
A22SG	L	55	2	RoK	1 380 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
B21R	L	55	2	RoK	1 525 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
C21RG	L	55	2	RoK	1 430 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
D21RG	L	55	2	RoK	1 430 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
C21SG	L	55	2	RoK	1 595 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
D21SG	L	55	2	RoK	1 595 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
A21RG	L	55	2	RoK	1 495 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
A21SG	L	55	2	RoK	1 525 000	1,091	2,581	40 131	9 446	9 446	4 131	1 070	4 640	4 640	1 800	4 757				
B32S	L	72	3	RoK	1 775 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
C32S	L	72	3	RoK	1 775 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
D32R	L	72	3	RoK	1 775 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
D32S	L	72	3	RoK	1 850 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
B32R	L	72	3	RoK	1 850 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
C32R	L	72	3	RoK	1 850 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
A32R	L	72	3	RoK	1 875 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
A32S	L	72	3	RoK	1 875 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
B31R	L	72	3	RoK	1 825 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
C31R	L	72	3	RoK	1 825 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
C31S	L	72	3	RoK	1 825 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
D31R	L	72	3	RoK	1 825 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
B31S	L	72	3	RoK	1 875 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
D31S	L	72	3	RoK	1 875 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
A31R	L	72	3	RoK	1 910 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
A31S	L	72	3	RoK	1 960 000	1,366	3,112	50 247	11 390	11 390	5 136	1 400	6 080	6 080	1 800	5 910				
B42SG	L	85	4	RoK	1 935 000	1,577	3,519	58 008	12 880	12 880	5 907	1 650	7 170	7 170	1 800	6 792				
B42RG	L	85	4	RoK	2 025 000	1,577	3,519	58 008	12 880	12 880	5 907	1 650	7 170	7 170	1 800	6 792				
B41SG	L	85	4	RoK	2 155 000	1,577	3,519	58 008	12 880	12 880	5 907	1 650	7 170	7 170	1 800	6 792				
B41RG	L	85	4	RoK	2 155 000	1,577	3,519	58 008	12 880	12 880	5 907	1 650	7 170	7 170	1 800	6 792				

Lgh nr	Lägenhet/ Radhus ⁸	Bostads- area, ca (m ²)	Antal RoK ⁹	Allan/Balkong ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 ¹⁰ (%)	Andelstal årsavgift 2 ¹¹ (%)	Årsavgift 1 ¹² (kr)	Årsavgift 2 ¹³ (kr)	Månads- avgift ¹⁴ (kr)	uppvärmning vatten ¹⁵ inkl. moms (kr)	Årsavgift hushållsel ¹⁶ inkl. moms (kr)	Årsavgift vatten ¹⁷ inkl. moms (kr)	Media årsavgift ¹⁸ (kr)	Beräknad årsavgift ¹⁹ (kr)
E01SG	RH	117	5	A	2 950 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
E02S	RH	117	5	A	2 715 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
E03RG	RH	117	5	A	2 865 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
F01SG	RH	117	5	A	3 050 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
F02R	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
F03S	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
F04RG	RH	117	5	A	3 150 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
G01SG	RH	117	5	A	3 095 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
G02S	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
G03RG	RH	117	5	A	3 050 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
H01SG	RH	117	5	A	3 050 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
H02R	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
H03S	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
H04RG	RH	117	5	A	3 050 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
I01SG	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
I02S	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
I03RG	RH	117	5	A	3 155 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
J01SG	PH	117	5	A	3 330 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
J02RG	PH	117	5	A	3 270 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
K01SG	RH	117	5	A	3 155 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
K02R	RH	117	5	A	3 040 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
K03S	RH	117	5	A	3 070 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
K04RG	RH	117	5	A	3 215 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
L01SG	RH	117	5	A	3 185 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
L02R	RH	117	5	A	2 895 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
L03S	RH	117	5	A	2 715 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
L04RG	RH	117	5	A	3 155 000	2,094		77 025		6 419		19 070	5 410	1 800	8 609
diff.															
					139 785 000			3 678 390	366 000		44 000	705 810	145 000	109 800	

2 262 kvm, bostadsarea flerbostadshus

3 759 kvm, bostadsarea radhusen

⁸ L = Lägenhet i flerbostadshus, förråd i extern förrådsbyggnad ingår i bostadsrätten. RH=Radhus och PH=Parhus, externt förråd ingår i bostadsrätten.
⁹ RoK = Rum och Kök.

¹⁰ Andelstal 1 är i stort sett proportionellt mot bostadsarean.

¹¹ Andelstal 2 är i stort sett proportionellt mot bostadsarean.

¹² Årsavgift 1 exklusive fastighet, värme, vatten och sophantering, TV/bredband och hushållsel. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt radhusen och fördelas enligt andelstal 1

¹³ Årsavgift 2 inklusive fastighet, värme, vatten och sophantering. Debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2

¹⁴ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

¹⁵ Årsavgift uppvärmning av vatten är beräknad och inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen.

¹⁶ Årsavgift hushållsel är beräknad och inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och radhusen.

Elförbrukning för FTX aggregat avseende bostadsrätterna i flerbostadshusen ingår i hushållseln och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

Elförbrukning för luftvärmepump (uppvärmning) i radhusen ingår i hushållseln och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

¹⁷ Årsavgift vatten (konsumtionsvatten) är beräknad och inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning och avser bostadsrättshavarna i radhusen.

¹⁸ Årsavgift media debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen samt radhusen och fördelas jämt mellan bostadsrätterna med en uppskattad kostnad på 150 kronor per månad.

Årsavgift avser grundutbud i föreningen för TV samt kollektivt avtal fiber 2Mb

¹⁹ Beräknad månadsavgift och i förekommande fall inklusive moms. För bostadsrättshavarna i radhusen exklusive sophantering som tecknar egna avtal med tjänstens leverantör.

Beräknad tillkommande kostnad på ca 250 kronor per månad för egna avtal för sophantering. Faktureras direkt från leverantör.

Uppgift gällande altan/balkong som ingår med bostadsrätten framgår enligt förhands- och upplåtelseavtalet med följande beteckning

A=Altan ingår i bostadsrätten, B=Balkong

F. NYCKELTAL ¹

Anskaffningskostnad:	38 659 kr
Belåning, år 1	12 873 kr
Insats	25 786 kr
Årsavgift 1, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten, sophantering, TV/bredband och hushållsel)	679 kr
Årsavgift 2, år 1: (inklusive fastighetsel, värme, vatten och sophantering, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	162 kr
Årsavgift hushållsel, år 1: (gäller flerbostadshusen och radhusen)	130 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten, sophantering, TV/bredband och hushållsel)	66 kr
Driftskostnader, år 1: (inklusive fastighetsel, värme, vatten och sophantering, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	177 kr
Driftskostnad hushållsel, år 1: (flerbostadshusen, driftskostnad hushållsel)	84 kr
(radhusen samt parhus driftskostnad hushållsel)	163 kr
Driftskostnad uppvärmning vatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	19 kr
Driftskostnad vatten, år 1: (enbart bostadsarea radhus)	46 kr
Amortering, år 1:	103 kr
Avskrivning, år 1:	303 kr
Kassaflöde, år 1 exklusive likviditetsreserv	
Avsättning till underhållsfond, år 1	40 kr
Sparande (inklusive amortering, avsättning till underhållsfond och likvidöverskott) i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	276 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOZ

202210601261

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	4 044 390	4 125 278	4 207 783	4 291 939	4 377 778	4 465 333	4 930 089	5 443 216
Arsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh, hushållsel, uppvärmning av vatten, vatten och media	1 005 610	1 025 722	1 046 237	1 067 161	1 088 505	1 110 275	1 225 833	1 353 419
Arsavgift kr/m ²	932	950	969	989	1 008	1 029	1 136	1 254
Övriga intäkter								
Parkeringsplatser	178 200	178 200	178 200	178 200	178 200	178 200	178 200	178 200
Summa intäkter	5 228 200	5 329 200	5 432 220	5 537 300	5 644 482	5 753 808	6 334 122	6 974 835
Driftskostnader	1 719 800	1 754 196	1 789 280	1 825 066	1 861 567	1 898 798	2 096 427	2 314 624
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	391 689
Summa	0	0	0	0	0	0	0	391 689
Kapitalkostnader								
Räntor	2 735 650	2 713 765	2 691 094	2 667 610	2 643 282	2 618 080	2 477 836	2 310 544
Avskrivningar	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220
Summa kostnader	6 100 670	6 113 181	6 125 594	6 137 895	6 160 069	6 162 099	6 219 483	6 662 078
Årets resultat ¹	-872 470	-783 981	-693 374	-600 595	-505 586	-408 291	114 639	312 757

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	216 840	221 177	225 600	230 112	234 715	239 409	264 327	291 838
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	216 840	438 017	663 617	893 729	1 128 444	1 367 853	2 638 664	4 041 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat ¹	-872 470	-783 981	-693 374	-600 595	-505 586	-408 291	114 639	312 757
Årets avskrivning	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220	1 645 220
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	772 750	861 239	951 846	1 044 625	1 139 634	1 236 929	1 759 859	1 957 977
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-558 296	-578 339	-599 101	-620 609	-642 889	-665 968	-794 407	-947 615
Årets kassaflöde	264 454	282 900	352 745	424 016	496 745	570 961	965 453	1 010 362

Kassabehållning inkl. fondavsättning	264 454	547 354	900 098	1 324 115	1 820 860	2 391 821	6 414 114	12 141 760
Akkumulerad amortering vid årets slut	558 296	1 136 635	1 735 736	2 356 345	2 999 234	3 665 202	7 371 304	11 792 161

Låneskuld	69 787 000	69 228 704	68 650 365	68 051 264	67 430 655	66 787 766	63 210 103	58 942 454
-----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

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

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 558 296 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,59%.

Antagen medelränta är 3,92%.

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

202210801262

	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	932	950	969	989	1008	1029	1136	1254
Antagen räntenivå + 1%	1060	1078	1096	1114	1133	1152	1252	1362
Antagen räntenivå + 2%	1189	1206	1222	1240	1257	1275	1369	1471
Antagen räntenivå - 1%	803	822	843	863	884	905	1019	1145
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	932	954	977	1000	1024	1048	1180	1341
Antagen inflationsnivå + 2%	932	957	984	1011	1040	1069	1229	1441
Antagen inflationsnivå - 1 %	932	947	962	978	993	1010	1095	1178

Årsavgift inklusive även uppskattad kostnad för uppvärmning av vatten, vatten och hushållsel beräknat på flerbostadshuset och årsavgift inklusive hushållsel/uppvärmning och vatten beräknat på radhusen samt för media för samtliga bostadsrättshavare. Bostadsrättshavare i radhusen tecknar egna avtal med leverantör avseende sophantering.


Antagen räntenivå är 3,92%.


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.

Sundsvall den 28/10 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK GRIMMAN


Stefan Canderyd


Björn Nordqvist


Mattias Pettersson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2022-10-28 för bostadsrättsföreningen BoKlok Grimman, org. nr: 769640-1348.

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.

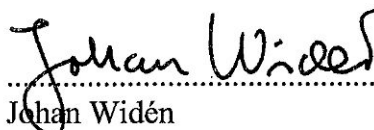
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-11-01



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-11-01 för Brf BoKlok Grimman

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-09-27
2. Registreringsbevis	2022-10-28
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-11-30
4. Tillägg till uppdragsavtal	2022-08-25
5. Tillägg till uppdragsavtal	2022-02-09
6. Kreditoffert SBAB	2021-09-10
7. Avstyckning av Sundsvall Bergsåker 5:65	2022-07-06
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-07-14
9. Beräkning av taxeringsvärde	2022-08-30
	2022-06-23
10. Bygglovsbeslut	2021-09-01
11. Information från kontrollansvarig	2022-09-06
12. Beräkning av besparad solcellsbesparing	odaterad
13. Försäkringscertifikat	2022-06-28
14. Indikativ ränta	2022-10-17
15. Förtydligande av försäljningsläge och el från solceller	2022-11-01
16. Bekräftelse av gemensamma ytor	2022-11-01

202210801265