

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK DIAMANTEN

Västerås kommun

ORG NR 769636-9318

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av föreningens fastighet	3
Kortfattad byggbeskrivning, Kortfattad rumsbeskrivning	4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens Kostnader år 1	6-7
E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 jämte tabell, lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Särskilda förhållanden	12
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Diamanten (769636-9318), belägen i Västerås kommun, som registerats hos Bolagsverket den 13 november 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 2 stycken flerbostadshus i fyra våningar som omfattar 48 bostadsrättslägenheter samt 2 radhuslängor i två våningar med 4 stycken radhuslägenheter i vardera länga. Byggnaderna på fastigheten placeras mot varandra så att en innergård bildas. Totalt uppförs 56 bostadsrättslägenheter på fastigheten Tackjärnet 1 i Västerås Kommun. Upplåtelse av lägenheterna planeras att påbörjas i april 2020 och kommer senast att avslutas i september 2020. Inflyttning beräknas preliminärt att påbörjas i september 2020 och avslutas i oktober 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2020. Årsavgifter fördelas efter bostadsrätternas andelstal som beräknats utifrån varje bostadsrätts andel av föreningens totala kvadratmeter bostadsyta.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad från BoKlok Housing AB till ett fast pris som inkluderar entreprenaden samt köp av föreningens fastighet, enligt uppdragsavtal tecknat den 5 september 2019. Projektet har uppnått säljkrav gällande tecknade förhandsavtal om 40%. Produktionsstart med start av markarbeten har påbörjats på föreningens fastighet. Projektet finansieras av Danske Bank.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsbeteckning:	Tackjärnet 1 , Västerås kommun
Fastighetens areal:	ca 5 270 m ²
Bostadsarea:	4 136 m ²
Bygglov:	Bygglov erhöles 2019-03-21.
Antal bostadslägenheter och typ: Totalt 56 bostadsrättslägenheter.	
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen på fastigheten består av totalt fyra huskroppar. Varav två fyrvåningshus med tjugofyra stycken bostadslägenheter i vardera huskropp, samt två längor i två plan med fyra bostadslägenheter i varje länga. Utöver huskropparna finns flera komplementbyggnader på fastigheten. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Upplåten yta/Mark:	I upplåtelsen av nyttjanderätten till medlem ingår, för vissa av bostäderna, mark eller uteplats i anslutning till bostaden enligt markerad yta som framgår av respektive upplåtelseavtal.
Inteckningar:	Blivande pantbrev i fastigheten Tackjärnet 1, Västerås Kommun.
TV/data/telefoni:	Bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang.
Tvätt:	Lägenheterna är utrustade med en tvättmaskin. För lägenheter med fem rum och kök (117 kvm) ingår torkumlare i badrummet.
Parkering:	Föreningen disponerar 35 st parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Gemensamma anordningar

Hushållsel:	Föreningen tillhandahåller hushålls-el med fördelningsmätning, avräkning mot faktiskt förbrukning.
Gemensam el:	På fastigheten finns anslutningar och abonnemang för gemensam el, dvs, fasad-, förråds och miljöhus samt undercentral.
Soputrymmen:	På föreningens fastighet finns 2 miljöhus. Sopmängder dimensioneras enligt kommunens anvisning. Soprumsutrustning väljs i samråd med Västerås Stad och tillhandahålls av Västerås stad.
Grön-el:	På flerbostadshusens tak placeras solceller som minskar föreningens gemensamma el-användning. Överskott tillfaller föreningen.
Hushållsel:	Föreningen debiterar hushålls-el med avräkning mot förbrukning.
Vatten och avlopp (V/A):	Kommunalt V/A anslutning till föreningens fastighet. Kostnad för vattenförbrukning ingår i årsavgift som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
Uppvärmning:	Uppvärmning av bostäderna sker med fjärrvärme. Värme samt uppvärmning av vatten ingår i årsavgift och fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
Infartsväg:	Från kommunal gata.

Förråd:	I varje bostadsrätt ingår ett oisolerat kallförråd. Förråden placeras endera i byggnaden eller på gården.
Försäkringar:	Fastigheten kommer senast att vid tidpunkten för slutbesiktning vara fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i årsavgiften till förmån för föreningens medlemmar.
Gemensamhets- -anläggningar:	Fastigheten kommer att belastas av ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar 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:	Huvudbyggnad utförs på kant-, mittförstyvad och radonsäkrad balkgrund eller hel betongplatta på mark, med isolerade kantelement och markskivor, samt erforderlig randisolering.
Stomme:	Prefabricerade volymelement av trä.
Fasader:	Träpanel, samt på utsida mot gata på 4 våningshus trä som täckts med skifferplattor.
Takkonstruktion: (4 vån hus, 1-4 rok) (2 vån hus, 5 rok)	Sadeltak. Takstolar i trä med underlagstak i råspont. Taket täck av betongpannor. Pulpettak. Takstolar av trä med underlagstak i råspont som täcks av papp.
Dörrar:	Trä.
Fönster:	Trä med aluminiumbeklädnad, 3 glas.

Förråd

Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta på mark med isolerande markskivor.
Vägg:	Träregelstomme. Träpanel.
Dörr:	Ytterdörr av trä.
Takkonstruktion:	Pulpettak. Takstolar av trä med underlagstak i råspont, taket täcks av papp.

Innergård

Vegetationsytor:	Nyanläggning av gräs, buskar, lekyta, odlingslådor, pergola samt grill.
------------------	---

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak
Entré, kapprum:	Klinker*/Ekparkett	Vitmålat	Vit takskira
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Vit takskira
Bad, tvätt:	Våtrumsmatta	Vitt Kakel	** , ***
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Vit takskira
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Vit takskira
Kädkammare:	Ekparkett	Vitmålat	Vit takskira

*Klinker enbart i 5 rok

** Vita takskira i 5rok. Vitlackerade plåtskira i 1-4 rok.

*** WC och dusch på plan 2 enbart i 5rok.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	138 330 000
Likviditetsreserv	70 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	138 400 000 ¹
¹ Varav avskrivningsunderlag 118 458 000 kr	

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

Entreprenaden planeras att färdigställas år 2020.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 55.000.000 kronor för byggnad och 7.600.000 kronor för mark, totalt 62.600.000 kronor.

Beräknade värden relaterar till nyproduktion av bostäder.

D. PRELIMINÄR 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.

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

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- ⁵ kostnad (kr)
Lån 1	13 520 000	1 år	2,20	297 440	67 600	365 040
Lån 2	13 520 000	3 år	2,50	338 000	67 600	405 600
Lån 3	13 520 000	4 år	2,75	371 800	67 600	439 400
Lån 4	13 520 000	5 år	2,95	398 840	67 600	466 440
Summa	54 080 000		2,60	1 406 080	270 400	1 676 480
Insatser	84 320 000					
	138 400 000					
Summa år 1 ⁵				varav amortering	270 400	1 676 480

¹ Säkerhet för lån är pantbrev som tas ut i föreningens fastighet.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

³ Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

⁴ Amortering förutsätts ske progressivt enligt en 50-årig plan med en årlig uppräkningsfaktor om 4,86 %.

⁵ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

1 676 480**Avsättningar**

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar:

186 140

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall	
(exklusive media)	
Uppvärmning	400 000
Renhållning, inkl sophämtning samt invändig städning (trapp) totalt	120 000
Vatten och avlopp	120 000
Försäkringar	70 000
Ekonomisk förvaltning	60 000
Arvode till styrelse	50 000
Avtal om teknisk förvaltning	41 000
Tekniskt underhåll	44 000
2st GA/ Vinterunderhåll och belysning väg och parkering	25 000
Gemensam el	40 000
Arvode till revisorer	15 000
OVK	15 000
Serviceavtal Hiss	10 000
Nyckelombudsavtal /administration och nyckelhotell	10 000
Trädgårdsskötsel	10 000
Föreningens administration	4 500
Summa driftbudget - exklusive uppskattad kostnad för förbrukning hushålls-el	1 034 500
Driftskostnader för föreningens hushålls-el, täcks av separat årsavgift med avräkning mot förbrukning	
Hushålls-el, uppskattad kostnad för förbrukning exklusive moms	227 753
Hushålls-el, moms 25% på uppskattad kostnad för förbrukning	56 938
Summa uppskattade driftkostnader för föreningens hushålls-el inkl moms	284 691
Summa Totala Driftskostnader¹, kr	1 319 191

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder²

0

Summa skatter, kr**0****Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr****3 181 811**

Avgår amorteringar

-270 400

Avgår avsättningar

-186 140

Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)

1 184 580

Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr**3 909 851**

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

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

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

Årsavgifter ¹	(kr)	2 771 120
Beräknad årsavgift - Hushållsel, debiteras efter schablon År 1 med avräkning mot förbrukning ²		284 691
Hysesintäkter p-plats (35 st á 300 i månadsavgift) ³		126 000
Summa beräknade intäkter år 1		3 181 811

Nedan en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.
Andelstal för varje bostadsrätt har beräknats som bostadens andel (BOA) av föreningens totala bostadsarea (BOA).

Tabell, lägenhetsredovisning

Nr lgh	Vån nr	Bostads- area, ca BOA, (m2)	Antal rum och kök	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift ¹ (kr/år)	Månadsavgift ¹ (kr/månad)	Ber. Årsavgift Hushållsel ² (inkl moms) (kr/år)	Ber. Månadsavgift Hushållsel ² Inklusive moms (kr/mån)
A11R	1	31,0	1	695 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
A12R	2	31,0	1	735 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
A13R	3	31,0	1	775 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
A14R	4	31,0	1	815 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
B11R	1	31,0	1	745 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
B12R	2	31,0	1	785 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
B13R	3	31,0	1	825 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
B14R	4	31,0	1	865 000	0,750	20 783	1 732	2 134	178
A21S	1	55,0	2	1 145 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
A22S	2	55,0	2	1 195 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
A23S	3	55,0	2	1 245 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
A24S	4	55,0	2	1 295 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
B21S	1	55,0	2	1 195 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
B22S	2	55,0	2	1 245 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
B23S	3	55,0	2	1 295 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
B24S	4	55,0	2	1 345 000	1,330	36 856	3 071	3 786	316
A31R	1	72,0	3	1 395 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A31S	1	72,0	3	1 395 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A32R	2	72,0	3	1 445 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A32S	2	72,0	3	1 445 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A33R	3	72,0	3	1 495 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A33S	3	72,0	3	1 495 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A34R	4	72,0	3	1 545 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A34S	4	72,0	3	1 545 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B31R	1	72,0	3	1 445 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B31S	1	72,0	3	1 445 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B32R	2	72,0	3	1 495 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B32S	2	72,0	3	1 495 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B33R	3	72,0	3	1 545 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B33S	3	72,0	3	1 545 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B34R	4	72,0	3	1 595 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
B34S	4	72,0	3	1 595 000	1,741	48 245	4 020	4 956	413
A41SG	1	85,0	4	1 615 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A41RG	1	85,0	4	1 615 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A42SG	2	85,0	4	1 665 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A42RG	2	85,0	4	1 665 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A43SG	3	85,0	4	1 715 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A43RG	3	85,0	4	1 715 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A44SG	4	85,0	4	1 765 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
A44RG	4	85,0	4	1 765 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B41SG	1	85,0	4	1 665 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B41RG	1	85,0	4	1 665 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B42SG	2	85,0	4	1 715 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B42RG	2	85,0	4	1 715 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B43SG	3	85,0	4	1 765 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B43RG	3	85,0	4	1 765 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B44SG	4	85,0	4	1 815 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
B44RG	4	85,0	4	1 815 000	2,055	56 947	4 746	5 851	488
C01SG	1	117,0	5	2 145 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
C02R	1	117,0	5	2 045 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
C03S	1	117,0	5	2 045 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
C04RG	1	117,0	5	2 145 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
D01SG	1	117,0	5	2 145 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
D02R	1	117,0	5	2 045 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
D03S	1	117,0	5	2 045 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
D04RG	1	117,0	5	2 145 000	2,829	78 395	6 533	8 053	671
diff						-224		-5	
SUMMA		4136,0		84 320 000	100,000	2 771 120		284 691	

¹ I Månadsavgiften ingår bland annat värme, vatten och sophämtning. Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar bostadsrättstillägg till förmån för medlemmar.

² Månadsavgift, Schablon år 1 för hushållsel debiteras, utöver angiven månadsavgift separat från föreningen med avräkning mot faktisk förbrukning.

Den faktiska kostnaden för hushållsel för varje hushåll är individuell, beror på förbrukning, och varierar därför efter hushållets storlek och livstil, varvid individuella avvikelser kommer att förekomma.

Utöver de kostnader som bostadsrättshavaren betalar själv enligt ovan, tillkommer kostnad för bostadsrättshavarens egen hemförsäkring och för eget media-abonnemang. Till bostadsrättshavaren ansluts en öppen fiberlösning där bostadsrättshavare ges möjlighet att teckna egna abonnemang.

³ Föreningen disponerar 35 st parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

F. NYCKELTAL**(Nedan anges Nyckeltal per kvadratmeter bostadsarea, BOA.)**

Anskaffningskostnad, år 1:	33 445 kr
Insats:	20 387 kr
Belåning , år 1:	13 075 kr
Årsavgifter, år 1: (inkl bland annat uppvärmning, vatten och avlopp och sophämtning, exkl hushållsel, media och hemförsäkring)	670 kr
Årsavgifter efter förbrukning, Hushållsel inkl moms, år 1: (Tas ut efter schablon som anpassas till förbrukning årsvis, avräkning sker i efterhand mot faktisk förbrukning, varvid individuella avvikelser väntas förekomma, endast uppskattning, varierar i praktiken efter hushållets förbrukning.)	69 kr
Uppskattad Årskostnad, inklusive hushållsel år 1: (Exkl kostnad för eget mediaabonnemang samt egen hemförsäkring)	739 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (Inkl bland annat uppvärmning, vatten och avlopp samt uppskattad förbrukningskostnad för hushållsel inklusive moms.)	319 kr
Kassaflöde exklusive likviditetsreserv, år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar, år 1:	331 kr
Amortering, år 1:	65 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond, år 1	110 kr
Föreningens totala bostadsyta, (BOA) beräknas uppgå till ca:	4 136 kvm

G. EKONOMISK PROGNOZ

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter¹	2 771 120	2 826 542	2 883 073	2 940 735	2 999 549	3 059 540	3 377 980	3 729 563
Årsavgifter - Hushålls-el - förbrukning och lika för lgh	284 691	290 385	296 193	302 116	308 159	314 322	347 037	383 157
Årsavgifter kr/kvm¹	670	683	697	711	725	740	817	902
Uppskattade årsavgifter tot, kr/kvm (Inkl hushålls-el förbrukning)	739	754	769	784	800	816	901	994
Övriga intäkter								
Parkeringsintäkter, uthyrning 35 platser	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593	169 579
Summa intäkter	3 181 811	3 245 447	3 310 356	3 376 563	3 444 095	3 512 976	3 878 610	4 282 299
Driftskostnader	1 319 191	1 345 575	1 372 486	1 399 936	1 427 935	1 456 493	1 608 086	1 775 457
Verav - Föreningens driftskostnader ²	1 034 500	1 055 190	1 076 294	1 097 820	1 119 776	1 142 172	1 261 050	1 392 301
Verav - Uppskattad kostnad för hushålls elförbrukning ³	284 691	290 385	296 193	302 116	308 159	314 322	347 037	383 157
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴	0	0	0	0	0	0	0	108 003
Kapitalkostnader								
Räntor	1 406 080	1 399 050	1 391 678	1 383 947	1 375 841	1 682 881	1 622 435	1 545 800
Avskrivningar	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580
Summa kostnader	3 909 851	3 929 204	3 948 744	3 968 463	3 988 356	4 323 955	4 415 101	4 613 841
Årets resultat⁵	-728 040	-683 757	-638 388	-591 900	-544 261	-810 978	-536 491	-331 542
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	186 140	189 863	193 660	197 533	201 484	205 514	226 904	250 520
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	186 140	376 003	569 663	767 196	968 680	1 174 194	2 265 085	3 469 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-728 040	-683 757	-638 388	-591 900	-544 261	-810 978	-536 491	-331 542
Årets avskrivning	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580	1 184 580
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	456 540	500 823	546 192	592 680	640 319	373 602	648 089	853 038
Likviditetsreserv	70 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-270 400	-283 541	-297 322	-311 771	-326 923	-342 812	-434 616	-551 004
Årets kassaflöde	256 140	217 281	248 871	280 909	313 395	30 790	213 473	302 034
Kassabehållning inkl. fondavsättning	256 140	473 421	722 292	1 003 201	1 316 596	1 347 386	2 043 883	3 587 349
Låneskuld	54 080 000	53 809 600	53 526 059	53 228 737	52 916 966	52 590 042	50 701 080	48 306 262

Förutsättningar

Årsavgifter och övriga intäkter höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Ränta på likvida medel har satts till 0%.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 270 400 kronor år 1 därefter årlig höjning med 4,86 % enligt en 50 årig amorteringsplan.

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

¹ Årsavgift inkluderar bland annat uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning. Exkluderar hushålls-el, media samt egen hemförsäkring.

² Föreningens sammanlagda driftkostnader exklusive uppskattad kostnad för hushålls elförbrukning enligt ovan.

³ Föreningen debiterar årsavgifter inkl moms för hushålls-el med avräkning mot förbrukning för medlemmar.

Föreningens uppskattade kostnad för hushålls elförbrukning täcks helt av årsavgifter som tas ut efter schablon År 1, schablonen väntas att anpassas löpande till förbrukningen över tid. Faktiskt kostnad för hushålls el-förbrukning varierar och påverkas av hushållets storlek och livsstil varvid individuella avvikelser kommer att förekomma.

⁴ Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

⁵ Årets resultat

Årlig avskrivning beräknas på värdet av entreprenaden direkt efter färdigställandet med

en rak avskrivningstid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 118 458 000 kronor.

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

2020032500988

	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	739	754	769	784	800	816	901	994
Antagen räntenivå + 1%	870	884	898	913	928	943	1023	1111
Antagen räntenivå + 2%	1000	1014	1028	1041	1056	1070	1146	1228
Antagen räntenivå - 1%	608	624	639	655	672	689	778	878
Antagen räntenivå och								
Antagen Inflationsnivå + 1%	739	757	776	796	815	836	946	1076
Antagen Inflationsnivå + 2%	739	761	784	807	832	857	996	1169
Antagen Inflationsnivå - 1 %	739	750	761	773	785	796	859	923

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,20 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I årsavgift inkluderas - uppskattad kostnad för hushålls elförbrukning.
Uppskattade Kostnader för hushålls egna mediaabonnemang och för hushålls egen hemförsäkring ingår ej i årsavgift.

Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

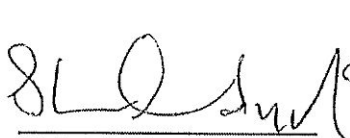
Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och årsavgift med belopp som anges i planens lägenhetstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Därtill kan avgifter kring upplåtelseavgift, överlåtelse, pantsättning samt avgift för andrahandsupplåtelse komma att tas ut efter beslut av styrelsen.

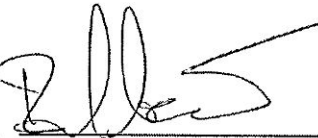
Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

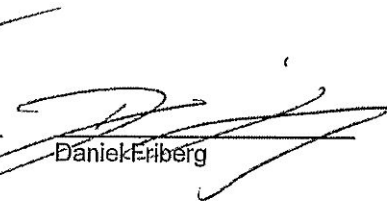
Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Västerås den 20 februari 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK DIAMANTEN


Stefan Canderyd (Ordförande)


Björn Nordqvist


Daniel Friberg

2020032500990

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2020-02-20 för bostadsrättsföreningen BoKlok Diamanten, org. nr:769636-9318.

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 slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

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

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.

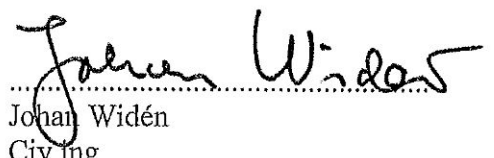
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-03-10



Åsa Lemmor
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 2020-03-10 för Brf BoKlok Diamanten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-11-13
2. Registreringsbevis	2020-01-24
3. Uppdragsavtal med bilagor	2019-09-05
4. Prisindikation fastighetsförsäkring	2020-01-20-
5. Kreditoffert Danske Bank	2018-12-20
6. Utdrag från fastighetsregistret	2020-02-06
7. Beräkning av taxeringsvärde	2020-01-16
8. Bygglovsbeslut	2019-03-21
9. Information från kontrollansvarig	2020-02-27
10. Ritning A-40.1-110	2019-01-28
11. Ritning A-40.1-111	2019-01-28
12. Ritning A-40.1-113	2019-01-28
13. Ritning A-40.1-210	2019-01-28
14. Ritning A-40.1-211	2019-01-28
15. Ritning A-40.1-213	2019-01-28
16. Ritning A-40.1-310	2019-01-28
17. Ritning A-40.1-311	2019-01-28
18. Ritning A-40.1-100	2019-01-28
19. Borgensförbindelse	2019-09-05

ju