

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK MELBA
HELSINGBORG KOMMUN

ORG NR 769638-7369

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 Melba i Helsingborg kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i februari månad 2022. Tillträde beräknas ske i maj månad 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i november 2021.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Melba har, i avtal daterat den 15 april 2021, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Drottninghög Västra 2 i Helsingborg kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 15 april 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 18 februari 2021. Startbesked erhöles den 24 juni 2021.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Drottninghög Västra 2 i Helsingborg kommun
Adress:	Grönkullagatan 22 A-E, 25 A-D, 26 A-H, 26 J-K, 27 A-D, 28 A-D och 30 A-D 254 57 Helsingborg
Fastighetens areal:	6 395 kvm
Bostadsarea:	Cirka 3 627 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	31 radhuslägenheter
Husets utformning:	Sex radhuslängor med sammanlagt 31 lägenheter. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer placerade under fönster i respektive rum. Fördelning ut till radiatorer sker via fjärrvärmeväxlare placerad i teknikutrymme i respektive lägenhet. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande fjärrvärme.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Utluft tas in via väggmonterat utluftsgaller alternativt via takhuv i varje hus. Frånluft ventileras ut via vertikalt schakt genom varje våningsplan via vind och ansluts till takhuv. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Vatten och avlopp:	Inkommande vatten ansluts till kommunal ledning med centralmätare. Undermätare placeras i respektive bostad för avläsning. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Dagvatten omhändertas lokalt.
El:	Fasadmätarskåp inklusive egen mätare placeras infällt i yttervägg och omfattar respektive bostad invändigt och utvändigt samt eget förråd (hushållsel). Serviscentral för miljöhus och gatubelysning placeras vid gemensam komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift (fastighetsel). Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande hushållsel.
Sopphantering:	Avfallshantering anordnas efter kommunala riktlinjer i två miljöhus med möjlighet till fraktionsdelning av hushållsavfall.
TV/data:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	Varje lägenhet har ett friliggande kallförråd.
Parkering:	47 parkeringsplatser varav en anpassad för rörelsehindrade. 16 av lägenheterna har parkeringsplats på uppfart (hus A, B, E och F) och övriga 15 lägenheter tilldelas en plats på gemensam parkeringsyta. Därutöver finns ytterligare 16 parkeringsplatser på gemensam parkeringsyta.
Gemensamma ytor:	Den gemensamma genomfartsgatan samt gemensam yta för parkering beläggs med asfalt.

Servitut och ledningsrätter

Officialservitut: På fastigheten finns belastande officialservitut avseende dagvattenränna, skyddsrum och väg.

På fastigheten finns officialservitut för räddningsväg till förmån för föreningen.

Ledningsrätt: Befintliga ledningsrätter som belastar fastigheten är: vatten, dagvatten, och avlopp.

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. Kantisolerad betongplatta på mark för komplementbyggnader.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme i småhus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Fasadbeklädnad av träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor (innervägg).
Innertak:	Innertak av takskivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av takpapp. Takbeläggning av sedumtak på komplementbyggnader.
Dörrar:	Ytterdörr i målat trä med isolerruta med klarglas.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målade fönsterdörrar i trä.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin och torktumlare. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.
Entrédäck och uteplats:	Entré- och altandäck av tryckimpregnerad trätrall. Spaljéer, pergolor (hus C och D) och staket (hus A, B, E och F) i träkonstruktion. Hus C och D har altandäck på baksida samt grässådd yta på fram- och baksida. Hus A, B, E och F har asfalt och betongplattor på framsida samt altandäck på baksida.
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
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

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.	115 466 000 kr
Likviditetsreserv	55 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad ¹	115 521 000 kr

¹ Varav avskrivningsunderlag: 91 070 000 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 56 637 000 kronor fördelat på 42 191 000 kronor för byggnaden och 14 446 000 kronor för marken.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA 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 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	15 072 000	1 år	2,00	301 440	120 576	422 016
Lån 2	15 072 000	3 år	2,50	376 800	120 576	497 376
Lån 3	15 072 000	5 år	3,00	452 160	120 576	572 736
Summa	45 216 000		2,50	1 130 400	361 728	1 492 128
Insatser	70 305 000					
Summa Finansiering	115 521 000					

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

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

³ Amortering beräknas ske enligt en 50-årig serieplan med en progressiv årlig uppräkningsfaktor på 4,33%. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att säkerställa en sund amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 492 128

Avsättning till fastighetsunderhåll 199 485
är 55 kr per kvm bostadsarea¹

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighets- och verksamhetsel	16 000	
Vatten	111 600	
Sophantering	35 000	
Vinterväghållning	25 000	
Fastighetsförsäkring	42 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Revision	12 000	
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	30 000	
Jouravtal	6 500	
Omkostnader	3 500	
Övriga kostnader	7 500	
Summa driftskostnader ², kr		339 100

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0

Summa skatter, kr **0**

Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, **2 030 713**
men inklusive amorteringar och avsättningar, kr

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	1 857 024
Årsavgift vatten ¹	111 600
Intäkter parkeringsplatser ²	72 000
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	2 040 624 kr

¹ Årsavgift för vatten debiteras med en uppskattad kostnad på 3 600 kronor per år, inklusive mervärdesskatt. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

² Samtliga lägenheter tilldelas en parkeringsplats antingen på uppfart eller gemensam parkeringsyta. Därutöver finns 16 parkeringsplatser och här antas att 15 är uthyrda för 4 800 kronor per år.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal rum ³	Insats (kr)	Andelstal ⁴ (%)	Årsavgift (kr)	Månads- avgift ⁵ (kr)	Beräknad årsavgift vatten (kr)	Beräknad månads- avgift ⁶ (kr)
A01SG	117	5 RoK	2 250 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
A02R	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
A03S	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
A04RG	117	5 RoK	2 325 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
B01SG	117	5 RoK	2 325 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
B02R	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
B03S	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
B04RG	117	5 RoK	2 250 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
C01SG	117	5 RoK	2 325 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
C02S	117	5 RoK	2 225 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
C03R	117	5 RoK	2 225 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
C04S	117	5 RoK	2 225 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
C05RG	117	5 RoK	2 250 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D01SG	117	5 RoK	2 325 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D02R	117	5 RoK	2 295 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D03S	117	5 RoK	2 295 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D04R	117	5 RoK	2 295 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D05R	117	5 RoK	2 350 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D06S	117	5 RoK	2 350 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D07S	117	5 RoK	2 350 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D08R	117	5 RoK	2 350 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D09S	117	5 RoK	2 350 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
D10RG	117	5 RoK	2 395 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
E01SG	117	5 RoK	2 250 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
E02R	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
E03S	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
E04RG	117	5 RoK	2 325 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
F01SG	117	5 RoK	2 325 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
F02R	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
F03S	117	5 RoK	2 175 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
F04RG	117	5 RoK	2 250 000	3,226	59 908	4 992	3 600	5 292
diff.				-0,006	-124			
SUMMA	3 627		70 305 000	100,000	1 857 024		111 600	

³ RoK = Rum och Kök. Kallförråd ingår i upplåtelsen.

⁴ Andelstal är proportionellt mot bostadsarean.

⁵ Månadsavgift exklusive bl.a. uppvärmning, hushållsel, vatten och TV/bredband.

⁶ Beräknad månadsavgift inklusive bl.a. beräknad kostnad vatten och sophämtning

Mark med altan ingår för samtliga lägenheter.

Bostadsrättshavarna tecknar egna avtal med leverantör för uppvärmning, hushållsel samt TV och bredband. Beräknad kostnad för uppvärmning och hushållsel är cirka 1 500 kr per månad.

F. NYCKELTAL ¹

Anskaffningskostnad:	31 850 kr
Insats:	19 384 kr
Belåning, år 1:	12 467 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive uppvärmning, hushållsel, vatten och TV/bredband)	512 kr
Årsavgift vatten, år 1	31 kr
Total årsavgift, år 1:	543 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive uppvärmning, hushållsel och TV/bredband)	93 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	58 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	55 kr
Amortering, år 1:	100 kr
Avskrivning, år 1:	251 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	204 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

2021122104912

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	1 857 024	1 894 164	1 932 048	1 970 689	2 010 102	2 050 305	2 263 702	2 499 310
Arsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	111 600	113 832	116 109	118 431	120 799	123 215	136 040	150 199
Arsavgift kr/m²	543	554	565	576	588	599	662	730
Övriga intäkter								
Hyresintäkter	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000	72 000
Summa intäkter	2 040 624	2 079 996	2 120 156	2 161 120	2 202 902	2 245 520	2 471 742	2 721 509
Driftskostnader	339 100	345 882	352 800	359 856	367 053	374 394	413 361	456 384
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	370 240
Summa	0	0	0	0	0	0	0	370 240
Kapitalkostnader								
Räntor	1 130 400	1 121 357	1 111 922	1 102 079	1 091 809	1 383 802	1 305 792	1 209 367
Avskrivningar	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700
Summa kostnader	2 380 200	2 377 939	2 375 422	2 372 634	2 369 562	2 668 895	2 629 853	2 946 691
Årets resultat ¹	-339 576	-297 942	-255 265	-211 515	-166 660	-423 375	-158 112	-225 182

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	199 485	203 475	207 544	211 695	215 929	220 248	243 171	268 481
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	199 485	402 960	610 504	822 199	1 038 128	1 258 376	2 427 476	3 718 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-339 576	-297 942	-255 265	-211 515	-166 660	-423 375	-158 112	-225 182
Årets avskrivning	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700	910 700
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	571 124	612 758	655 435	699 185	744 040	487 325	752 588	685 518
Likviditetsreserv	55 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-361 728	-377 391	-393 732	-410 780	-428 567	-447 124	-552 681	-683 157
Årets kassaflöde	264 396	235 367	261 703	288 405	315 473	40 200	199 908	2 361

Kassabehållning inkl. fondavsättning	264 396	499 763	761 466	1 049 870	1 365 343	1 405 544	2 080 586	3 222 664
Akkumulerad amortering vid årets slut	361 728	739 119	1 132 851	1 543 631	1 972 198	2 419 323	4 962 671	8 106 449
Låneskuld	45 216 000	44 854 272	44 476 881	44 083 149	43 672 369	43 243 802	40 806 010	37 792 708

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 361 728 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,33 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,20 %.

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

2021122104913

	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	543	554	565	576	588	599	662	730
Antagen räntenivå + 1%	667	677	687	698	708	718	774	835
Antagen räntenivå + 2%	792	801	810	819	828	838	887	939
Antagen räntenivå - 1%	418	430	442	454	467	480	549	626
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	543	555	568	581	594	607	680	778
Antagen inflationsnivå + 2%	543	557	571	585	600	616	700	833
Antagen inflationsnivå - 1 %	543	552	562	571	581	591	645	689

I årsavgiften ingår bl.a. kostnad för sophantering och vatten.

Kostnad för uppvärmning, hushållsel och TV/bredband debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör.

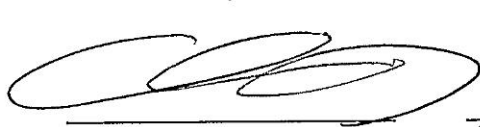
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,20 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Helsingborg den 25 november 2021

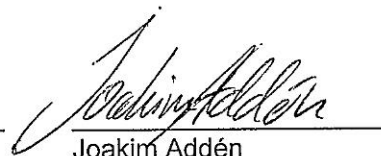
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK MELBA



Mikael Ekman



Johan Halla



Joakim Addén

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2021-11-25 för bostadsrättsföreningen BoKlok Melba, org. nr: 769638-7369.

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.

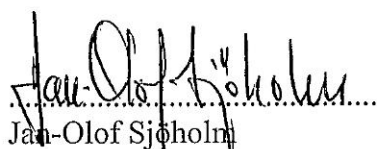
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, 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 2021-12-14



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



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-12-14 för Brf BoKlok Melba

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-02-09
Registreringsbevis	2021-10-13
Uppdragsavtal med bilagor inkl köpekontrakt	2021-04-15
Kreditoffert	2020-11-20
Amorteringsplan	2021-11-16
Utdrag från fastighetsregistret	2021-11-09
Beräkning av taxeringsvärde	2021-11-16
Bygglovsbeslut	2021-02-18
Startbesked	2021-06-24
Köpebrev	2021-10-04
Samtal med kontrollansvarig	2021-12-13

2021122104916