

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK PARADISÄNGARNA**  
**Upplands Väsby kommun**

ORG NR 769636-2750

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 Paradisängarna belägen i Upplands Väsby kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 27 april 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 20 stycken radhuslägenheter på fastigheten Eds Prästgård 1:114 i Upplands Väsby kommun. Upplåtelse av lägenheterna planeras att ske i november 2019 och inflyttning beräknas ske i mars 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 augusti månad 2019.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad från BoKlok Housing AB till ett fast pris som inkluderar entreprenaden samt köp av föreningens fastighet, enligt uppdragsavtal tecknat den 16 augusti 2018. Projektet har uppnått säljkrav gällande tecknade förhandsavtal om 40% och byggnation på fastigheten påbörjades i mars 2019. 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:	Eds Prästgård 1:114, Upplands Väsby kommun
Fastighetens areal:	ca 3 683 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	2 160 m <sup>2</sup>
Bygglov:	Bygglov erhöles 2018-05-14.
Antal bostadslägenheter och typ: 20 stycken radhuslägenheter	
Byggnadernas antal och utformning:	Bebyggelsen på fastigheterna består av 4 huskroppar i två plan och omfattar totalt 20 stycken radhuslägenheter. Ett oisolerat kallförråd placeras i komplementbyggnad framför varje bostads entré och ingår i varje bostadsrätt. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. På fastigheten finns 2 stycken miljöhus som ska nyttjas för föreningens sophantering.
Upplåten yta/Mark:	I upplåtelsen av nyttjanderätten till medlem ingår mark i anslutning till bostaden enligt markerad yta som framgår av upplåtelseavtalet.
Inteckningar:	Blivande pantbrev i fastigheten Eds Prästgård 1:114, Upplands Väsby Kommun.
TV/data/telefoni:	Till varje bostadsrätt ansluts till en öppen fiberanslutning via Telia. Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang. Kostnad ingår ej i årsavgiften.
Hushållsel:	Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang för hushållsel. Kostnad ingår ej i årsavgiften.
Vatten och avlopp (V/A):	Kommunalt V/A. Varje bostadsrätt får egen vattenanslutning och bostadsrättshavare står själva för sitt vatten och avlopp. Kostnader för vatten bekostas av medlem och debiteras från kommunen.
Värme/Ventilation	Frånluftsvärmepump. Uppvärmning sker med luftburen golvvärme på bottenvåning, samt via vattenradiatorer på övervåning. Mekanisk ventilation. Kostnaden för uppvärmning bekostas av medlemmar och debiteras från leverantören.
Tvätt:	Lägenheterna är utrustade med en tvättmaskin och torkumlare i badrummet.
Parkering:	I varje radhuslägenhet ingår parkeringsplats med plats för en bil framför varje hushålls entré.

### Gemensamma anordningar

Gemensam el:	På fastigheten finns två anslutningar och abonnemang för gemensam el, dvs, fasad-, förråds och miljöhus.
Soputrymmen:	På föreningens fastighet finns två miljöhus. Sopmängder dimensioneras enligt kommunens anvisning. Soprumsutrustning väljs i samråd med kommun och tillhandahålls av kommun.
Parkering:	Föreningen disponerar en gemensam yta med 12st extra parkeringsplatser för styrelsen fritt att fördela.
Infartsväg:	Från kommunal gata.

Servitut Fastigheten kommer att belastas av servitut gällande kommunal gata där kommunen nyttjar yta om ca 1 kvm.

Försäkringar: Fastigheten kommer senast att vid tidpunkten för slutbesiktning vara fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i årsavgiften till förmån för föreningens medlemmar.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning: Huvudbyggnad utförs på kant-, mittförstyvad och radonsäkrad hel betongplatta på mark, med isolerade kantelement och markskivor, samt erforderlig randisolering. Grundplattan utförs med luftburen golvvärme.

Stomme: Prefabricerade volymelement av trä.

Fasader: Träpanel.

Takkonstruktion: Sadeltak med betongpannor. Takstolar av trä med underlagstak i råspont som täcks av papp.

Dörrar: Trä.

Fönster: Trä med aluminiumprofil, 3-glas.

Uteplats: Gräsmatta. Trapp i tryckimpregnerat trä vid dörr.

### **Förråd och Miljöhus**

Grundläggning: Kantförstyvad betongplatta på mark med isolerande markskivor.

Väggar: Träregelstomme. Träpanel.

Dörr: Ytterdörr av trä.

Takkonstruktion: Pulpettak. Takstolar av trä med underlagstak i råspont, taket täcks av papp.

### **Mark**

Vegetationsytor: Nyanläggning av gräs, buskar.

Parkering: Stenmjöl.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Entré, kapprum:	Klinker	Vitmålat	Vitmålat tak
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat tak
BV Bad, tvätt:	Klinker	Vitt Kakel	Vitmålat tak
ÖV Bad, tvätt:	Våtrumsmatta	Vitt Kakel	Vitmålat tak
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat tak
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat tak
Kädkammare:	Ekparkett	Vitmålat	Vitmålat tak

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	(kr)
	87 145 200
Likviditetsreserv	43 800
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>87 189 000</b> <sup>1</sup>
<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag 67 325 200 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 35.340.000 kronor för byggnad och 11.760.000 kronor för mark, totalt 23.580.000 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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>3</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4</sup> (kr)	Kapital- <sup>5</sup> kostnad (kr)
Lån 1	9 335 000	1 år	2,30	214 705	56 675	271 380
Lån 2	9 335 000	3 år	2,60	242 710	46 675	289 385
Lån 3	9 335 000	5 år	2,90	270 715	46 675	317 390
<b>Summa</b>	<b>28 005 000</b>		<b>2,60</b>	<b>728 130</b>	<b>150 025</b>	<b>878 155</b>
Insatser	59 184 000					
	<b>87 189 000</b>					
<b>Summa år 1<sup>5</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>150 025</b>	<b>878 155</b>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev som tas ut i föreningens fastighet.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

<sup>3</sup> Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>4</sup> Amortering förutsätts ske progressivt enligt en 50-årig plan med en årlig uppräkningsfaktor om 4,81 %.

<sup>5</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**

Enligt föregående sida

**878 155****Avsättningar**

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

**97 200****Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall****(exklusive TV, bredband, telefoni, hushållsel, vatten och avlopp, uppvärmning samt sophämtning)**

Ekonomisk Förvaltning	40 000
Försäkringar	45 000
Arvode till Styrelse och Revisor	45 000
Renhållning / Sophämtning	40 000
Föreningens Administration, Stämman mfl	5 000
Fastighetsskötsel	10 000
Gemensamma abonnemang, el stolpar, belysning mfl	10 000
Övrigt	6 845
<b>Summa Driftskostnader <sup>1</sup></b>	<b>201 845</b>

**Skatter**Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup>

0

**Summa skatter, kr****0****Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr****1 177 200**

Avgår amorteringar

-150 025

Avgår avsättningar

-97 200

Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år)

673 252

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr****1 603 227**

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

<sup>2</sup> 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.

(kr)

Årsavgifter<sup>1</sup>

1 177 200

Summa beräknade intäkter år 1

1 177 200

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 (m <sup>2</sup> )	Antal rum och kök	Insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift <sup>1</sup> (kr)	Månadsavgift <sup>1</sup> (kr)
A015G	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
A025	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
A035	1	109	4	2 935 000	5	58 860	4 905
A045	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
A055	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
A065G	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
B075G	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
B085	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
B095	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
B105G	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
C115G	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
C125	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
C135	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
C145	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
C155G	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
D16RG	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
D17R	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
D18R	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
D19R	1	108	4	2 935 000	5	58 860	4 905
D20RG	1	108	4	2 995 500	5	58 860	4 905
<b>SUMMA</b>		<b>2160</b>		<b>59 184 000</b>	<b>100</b>	<b>1 177 200</b>	

Bostadsrättshavare disponerar uteplats med möjlighet att bygga egen altan.

Uteplats på baksida upplåtes med egen grasmatta. Uppåtelse av mark ingår i bostadsrätten och framgår i bilaga till respektive upplåtelseavtal.

<sup>1</sup> Månadsavgiften ingår bland annat sophämtning som föreningen bekostar gemensamt. Bostadsrättsföreningen kommer att inneha en fastighetsförsäkring med bostadsrätts tillägg som ingår till förmån för medlemmar.

I varje bostadsrätt ingår ett isolerat kallförråd som placeras utomhus på föreningens mark. Förrådets storlek och placering framgår i bilaga till upplåtelseavtal.

Förbrukningskostnader för bland annat uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning samt hushålls-el tillkommer och ingår ej i månadsavgiften.

Kostnader som tillkommer och som är förenliga med hushållets egen drift/förbrukning uppskattas till ca 2000 kronor per månad.

Den faktiska kostnaden 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 media.

Till bostadsrätterna ansluts en öppen fiberlösning där bostadsrättshavare ges möjlighet att teckna egna abonnemang.

## F. NYCKELTAL

(Nedan anges Nyckeltal per kvadratmeter bostadsarea, BOA.)

Anskaffningskostnad, år 1:	40 365 kr
Insats:	27 400 kr
Belåning , år 1:	12 965 kr
Årsavgifter, år 1: (exkl uppvärmning, vatten och avlopp,TV, bredband & telefoni samt hushållsel och hemförsäkring)	545 kr
Uppskattning av årskostnad, år 1 - (som inkluderar uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, tv bredband och telefoni, hushållsel samt hemförsäkring) individuella avvikelser väntas förekomma, endast uppskattning, varierar i praktiken efter hushålllets förbrukning.	767 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exkl uppvärmning, vatten och avlopp, hushållsel, tv-bredband/telefoni samt hemförsäkring)	93 kr
Kassaflöde exklusive likviditetsreserv, år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar, år 1:	357 kr
Amortering, år 1:	69 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond, år 1	114 kr
Föreningens totala bostadsyta, (BOA) beräknas uppgå till ca:	2 160 kvm

## G. EKONOMISK PROGNOZ

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter<sup>1</sup></b>	1 177 200	1 206 744	1 224 759	1 249 254	1 274 239	1 299 724	1 435 000	1 584 356
<b>Årsavgifter kr/kvm<sup>1</sup></b>	545	556	567	578	590	602	664	733
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 177 200</b>	<b>1 206 744</b>	<b>1 224 759</b>	<b>1 249 254</b>	<b>1 274 239</b>	<b>1 299 724</b>	<b>1 435 000</b>	<b>1 584 356</b>
<b>Driftskostnader</b>	201 845	205 882	210 060	214 200	218 484	222 853	246 048	271 657
<b>Övriga kostnader</b> Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	218 767
<b>Kapitalkostnader</b> Räntor Avskrivningar	720 130 673 252	724 229 673 252	720 141 673 252	715 856 673 252	711 365 673 252	869 733 673 252	836 309 673 252	794 035 673 252
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 603 227</b>	<b>1 603 363</b>	<b>1 603 393</b>	<b>1 603 308</b>	<b>1 603 101</b>	<b>1 765 838</b>	<b>1 755 609</b>	<b>1 957 711</b>
<b>Årets resultat<sup>4</sup></b>	<b>-426 027</b>	<b>-402 619</b>	<b>-378 634</b>	<b>-354 054</b>	<b>-328 862</b>	<b>-466 114</b>	<b>-320 609</b>	<b>-373 354</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b> Avsättning till underhållsfond Ackumulerad avsättning till underhållsfond	97 200 97 200	99 144 196 344	101 127 297 471	103 149 400 620	105 212 505 833	107 317 613 149	118 486 1 102 799	130 818 1 811 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> Årets resultat Årets avskrivning	-426 027 673 252	-402 619 673 252	-378 634 673 252	-354 054 673 252	-328 862 673 252	-466 114 673 252	-320 609 673 252	-373 354 673 252
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b> Likvidtetsreserv Amorteringar	247 225 43 800 -150 025	270 633 0 -157 241	294 618 0 -164 805	319 198 0 -172 732	344 390 0 -181 040	207 138 0 -189 748	352 643 0 -239 989	299 898 0 -303 532
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>141 000</b>	<b>113 392</b>	<b>129 814</b>	<b>146 467</b>	<b>163 350</b>	<b>17 390</b>	<b>112 655</b>	<b>-3 634</b>
Kassabehållning inkl. fondavsättning	141 000	254 392	384 205	530 672	694 023	711 412	1 081 296	1 230 333
Låneskuld	28 005 000	27 854 975	27 697 734	27 532 929	27 360 190	27 179 158	26 134 652	24 813 587

### Förutsättningar

Årsavgifterna 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 150 025 kronor år 1 därefter årlig höjning med 4,81 % enligt en 50 årig amorteringsplan.

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

<sup>1</sup> Månadsavgift (inkluderar ej uppvärmning, vatten och avlopp, media, sophämtning samt hushålls el)

Kostnader som tillkommer, avseende egna etablieringar, uppskattas till ca 2000 kronor per månad och varierar efter hushållets egen förbrukning.

Beräknad kostnad för egen förbrukning baseras på normalförbrukning efter energimyndighetens rekommendation.

Observera att uppskattningen bygger på en genomsnittlig förbrukning för en barnfamilj med två vuxna och två barn, individuella avvikelser kommer att förekomma.

Kostnad för egen hemförsäkring samt media via optisk fiber tillkommer och ingår ej i årsavgifter. Tecknas enskilt av varje hushåll.

<sup>2</sup> Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

<sup>4</sup> Årets resultat

Årlig avskrivning beräknas på värdet av entreprenaden direkt efter färdigställandet men

en rak avskrivningstid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 67 325 200 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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	545	556	567	578	590	602	664	733
Antagen räntenivå + 1%	675	685	695	706	717	728	785	848
Antagen räntenivå + 2%	804	814	823	833	843	853	906	963
Antagen räntenivå - 1%	415	427	439	451	463	476	543	619
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	545	557	570	583	596	609	682	779
Antagen inflationsnivå + 2%	545	559	573	587	602	617	701	831
Antagen inflationsnivå - 1%	545	555	564	574	584	594	649	694

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

I årsavgiften ingår bland annat parkeringsplats samt upplåten yta med uteplats med oisolerat kallförråd.  
Kostnad för uppvärmning, kommunalt vatten och avlopp, samt hushålls-el ingår ej i årsavgifter.  
Hemförsäkring samt media via öppen fiber ingår ej i årsavgifter och tecknas enskilt av varje hushåll.

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

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

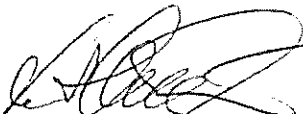


Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och årsavgift med belopp som anges i planens lägenhetstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. 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.

Upplands Väsby den 28 augusti 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK PARADISÄNGARNA

		
Lars Halldén (Ordförande)	Magnus Hedman	Daniel Friberg

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2019-08-28 för bostadsrättsföreningen BoKlok Paradisängarna, org. nr: 769636-2750

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 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.

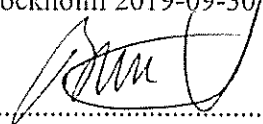
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

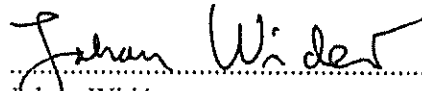
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2019-09-30/

  
Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ

  
Johan Widén  
civ.ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3tr</sup>  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg dat 2019-09-30 för Brf BoKlok Paradisängarna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-04-27
2. Registreringsbevis	2018-04-27
3. Uppdragsavtal med bilagor	2018-08-16
4. Tillägg till uppdragsavtal	2019-08-28
5. Kreditoffert Danske Bank	2018-08-07
6. Samtal med kontrollansvarig	2019-09-30
7. Koncept till avtal om servitut	odaterat
8. Beräkning av taxeringsvärde	2019-09-03
9. Bygglovsbeslut	2018-05-14
10. Avtal om gruppanslutning med öppen fiber	2018-06-25
11. Köpekontrakt	2018-09-07
12. Situationsplan	2018-03-06
13. Avtal om uppförande av extra förbindelsepunkter	2017-12-05
14. Bekräftelse av försäljningsläge	odaterat

*ju*