2009-11-05

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BoKlok Östra Lugnet i Växjö
VÄXJÖ KOMMUN

Organisationsnummer: 769619-7149

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 2
B	Beskrivning av fastigheten	sid 3-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 7-8
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter samt tabell: "Specifikation av lägenheter och beräknade avgifter mm"	sid 9
F	Ekonomisk prognos	sid 10
G	Känslighetsanalys	sid 11
H	Särskilda förhållanden	sid 12
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Registrerades av Bolagsverket 2009-12-22

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Östra Lugnet i Växjö, i Växjö kommun som registrerats hos Bolagsverket den 12 januari 2009 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att i flerbostadshus uppföra 28 st bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Arbetena för projektet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mars 2009.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt uppdragsavtal genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Sverige AB. Köpekontrakt avseende mark tecknas med Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelser utställda av Skanska AB.

Byggfelsförsäkring enligt 1 § lagen om byggfelsförsäkring har genom Skanska Risk Management & Insurance tecknats hos HDI-Gerling Industrie Versicherung AG.

Enligt uppdragsavtalet mellan föreningen och Skanska Sverige AB, svarar Skanska Sverige AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda.
Mellan föreningen och Skanska Sverige AB har även ett avtal om en s k Bostadsrättsgaranti tecknats, vilken gäller i sju år från entreprenadens godkännande. Garantin innebär att Skanska Sverige AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Växjö 7:71

Adress: Plutos gränd 1-9, 352 64 Växjö

Fastighetens areal: 8 997 m^2

Bostadsarea: 1 915 m^2

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av 5 st flerbostadshus i två våningar. Fyra vinkelhus med 6 lägenheter och ett rakt hus med 4 lägenheter. Vinkelhusen är fördelade med 2 st 2:or, 2 st 3:or och 2 st 4:or. De raka husen med 2 st 3:or och 2 st 4:or. Total 28 lägenheter.
Respektive hus har en förrådsbyggnad som ligger intill/mittemot lägenhetshusen. Detta bildar små innegårdar i enlighet med konceptet BoKlok. Flerbostadshusen ligger systematiskt fördelade över ett område med körväg utanför området. Merparten balkonger och uteplatser är placerade i syd- och/eller västligt läge.

Parkering och förvaring

Parkering sker på en till varje lägenhet hörande parkeringsplats utmed Plutos gränd. Till flerbostadshusen finns också ett antal gäst- och handikappsparkeringar.

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, finns i separat förrådsdel som tillhör varje hus.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranserna anslutning till Växjös fjärrvärmenät. Värmecentral för distribution av värme och produktion varmvatten samt gemensam vatten- och elmätare för föreningen finns i anslutning till förråd i hus 7.
Stamledningar inom fastigheten för el, VA och värme med tillhörande utrustning. Övriga gemensamma anordningar är fastighetsnät för tv/tele/bredband.

Gemensamma utrymmen
Ett miljöhus finns tillgängliga för föreningen. Gemensamma förråd för trädgårdsutrustning finns till resp huskropp.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmark finns följande gemensamma anordningar:
parkeringsytor, gångytor, gräsytor och planteringar.

Ytterbelysning, el- och VA-ledningar inom fastigheten samt anordning för TV/tele och bredband via Telia.

Gemensam lekplats för området. Ett miljöhus.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Prefabricerad platta på mark bestående av cellplast och betong.
Våningsyttervägg:	Storelement, moteringsfärdiga - Volymelement Träregelstomme
Fasader:	Lockläkt panel, Antracitgrå på lägenhets hus och vita förråd samt vitt Miljöhus
Bärande våningsinnervägg:	Gipsbeklädd träregelstomme
Trappomslutande väggar:	Ej aktuellt
Övr. våningsinnerväggar:	Gipsbeklädd träregelstomme
Bjälklag:	Trä
Entréplan:	Träkonstruktion med trall av tryckimpr.trä. Tändskyddande beklädnad på undersida av fibercementskiva
Balkonger:	Träkonstruktion med trall av tryckimpr.trä. Tändskyddande beklädnad på undersida av fibercementskiva
Yttertak:	Trätakstolar (prefabricerade) Betongtakpannor 45 mm tegelläkt 4 mm masoniteboard 145 mm högben
Entrédörrar	Målade trädörrar av fabrikat Bor-dörren enligt koncept. Liggande spår med separat överfönster med två spröjs och klarglas. (Höjd 23M, bredd 10M)

Fönster	Vitmålade, horisentalfönster glasade med trippen isolerruta Råglasruta till bad Typ Elite Fönster (EFH)
Lgh-innerdörrar:	Släta, målade
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme via central värmeväxlare
Ventilation	FTX
Förråd	Planelement av trästomme och 100 mm kantförstyvad betongplatta på mark.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall	Fanergolv	Gips/Målat	Takskiva
Kök	Fanergolv	Gips/Målat Kakel över diskbänk	Takskiva
Vardagsrum	Fanergolv	Gips/Målat	Takskiva
Sovrum	Fanergolv	Gips/Målat	Takskiva
Badrum m tvätt	Plastmatta	Kakel	Takskiva
Klädkammare	Plastmatta	Gips/Målade	Takskiva

Vitvaror
Golvspis med glaskeramikhäll, spisfläkt, kyl/frys. Förberett för diskmaskin
Tvättmaskin och förberett för torktumlare

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnad (kontraktssumma entreprenad inklusive mervärdesskatt samt markförvärv och lagfartskostnad)	42 000 000
Likviditetstillskott	150 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**42 150 000**

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastighet.

D:1 Finansieringsplan

Lån / Insatser		Bindningstid	Amorteringsplan	Räntesats [1]	Belopp kr
Lån 1	(bottenlån)	1 år	Serie 50 år [2]	1,93%	6 730 500
Lån 2	(bottenlån)	3 år	Serie 50 år [2]	3,83%	6 730 500
Lån 5,	0	0 år		0,00%	0
Lån 4	(kortlidslån)	3 mån	Rak 5 år	0,00%	0
Lån 3	(bottenlån)	5 år	Serie 50 år [2]	5,52%	5 769 000
				Summa lån:	19 230 000
Insatser					22 920 000
Summa finansiering					**42 150 000**

[1] Räntesatserna baseras enligt offert från Smålandsbanken daterad 2009-10-05

[2] Amorteringen de första fem åren baseras på serie 50 år, därefter måste en ny förhandling ske med banken om en uppdaterad amorteringsplan.

D:2 Beräknade årliga kostnader

Räntekostnader år 1

		Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	(bottenlån)	6 730 500	1,93%	129 899
Lån 2	(bottenlån)	6 730 500	3,83%	257 778
Lån 5,	0	0	0,00%	0
Lån 4	(kortlidslån)	0	0,00%	0
Lån 3	(bottenlån)	5 769 000	5,52%	318 449
	Summa:	19 230 000		706 126

Ränteintäkter år 1

Beräknad ränteintäkt på föreningens likvida medel netto 0

Beräknad nettokapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt) **707 000**
(Amortering redovisas nedan)

	År 1	År 2	År 3
Beräknad nettokapitalkostnad år 1-3	707 000	708 000	705 000
Amorteringar			
Lån 1	5 284	5 826	6 423
Lån 2	5 284	5 826	6 423
Lån 5,	0	0	0
Lån 4	0	0	0
Lån 3	4 530	4 994	5 506
	15 098	16 646	18 352

Amortering år 1 (avrundad uppåt) **16 000**
(Beträffande avskrivning se nedan)

Transport: 723 000

Förutsättningar och antaganden

Enligt uttalande av Bokföringsnämnden skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 80 år enligt en progressiv avskrivningsplan (vilket kan ske för anläggningar med lång livstid). Detta kommer på sikt att leda till *bokföringsmässiga* underskott i föreningens resultaträkning.
Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av den ekonomiska planen torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet (i stället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet), redovisas i den ekonomiska planen, såväl ovan som i den ekonomiska prognosen, avsedda amorteringar.

			Transport:	**723 000**

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar: [1]				
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per m^2 bostadsarea)			58 000	
Summa avsättningar				**58 000**

Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall)

Arvoden m m	Styrelsen	20 000		
	Ekonomisk förvaltning	45 000		
	Revision	15 000	80 000	
Skötsel & underhåll	Fast.skötsel och städning	25 000		
	Löpande underhåll	15 000		
	Teknisk service	10 000		
	Sophämtning	20 000		
	Mark	0		
	Snöröjning	25000	95 000	
Förbrukning	Vatten	60 000		
	Gemensam el	25 000		
	Värme	140 000		
	Kabel-TV	25 000	250 000	
Övrigt	Försäkring [2]	25 000		
	Fastighetsavgift 3)	0		
		0		
	Övrigt	50 000	75 000	
Summa driftskostnader [5]				**500 000**
Summa				**1 281 000**
Reserv				151 800
Beräknad kostnad år 1				**1 432 800**

[1] Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd.

[2] Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

[3] Eventuell fastighetsavgift under värdeåret ingår i anskaffningskostnaden. Kommunal fastighetsavgift beräknas, efter en fast avgift per lägnehet eller med angivet procenttal multiplicerat mad aktuellet taxeringsvärde.
År 1-5 28 lgh * 0 :- *) dock max 0,00% x taxeringsvärdet
År 6-10 28 lgh * 600 :- *) dock max 0,20% x taxeringsvärdet *) jämte index från 2008
År 11- 28 lgh x 1200:- *) dock max 0,4% * taxeringsvärdet
Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas för bostäder till ca kronor: 23 845 000
För lokaler föreligger ingen skattelättnad. Fastighetsavgift utgår enligt nuvarande regler med 1 % av taxeringsvärdet.

[5] Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet (inkluderande amorteringar och avsättningar) täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 365 600
P-intäkter	67 200
Summa beräknade årliga intäkter	**1 432 800**

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads-area [1] m²	Lägenhets-beskrivning [2]	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads-avgift [3] kr/mån	Parkerings-avgift kr/år
1:3	52	M12	625 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
1:2	69	M13	855 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
1:1	81	M14	995 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
1:6	52	Ö12	595 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
1:5	69	Ö13	815 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
1:4	81	Ö14	960 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
4:2	69	M43	855 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
4:1	81	M44	995 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
4:5	69	Ö43	815 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
4:4	81	Ö44	960 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
5:3	52	M52	580 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
5:2	69	M53	855 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
5:1	81	M54	995 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
5:6	52	Ö52	555 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
5:5	69	Ö53	815 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
5:4	81	Ö54	960 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
6:3	52	M62	625 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
6:2	69	M63	855 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
6:1	81	M64	995 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
6:6	52	Ö62	595 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
6:5	69	Ö63	815 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
6:4	81	Ö64	960 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
7:3	52	M73	625 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
7:2	69	M74	855 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
7:1	81	Ö73	995 000	4,2298	57 762	4 814	2 400
7:6	52	Ö74	595 000	2,7154	37 082	3 090	2 400
7:5	69	M72	815 000	3,6031	49 204	4 100	2 400
7:4	80	Ö72	960 000	4,1775	57 048	4 754	2 400
Diff			0	0,0001	-2		
Tota	**1915**		**22 920 000**	**100,0000**	**1 366 600**		67 200

[1] Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppåtningar på ritning i enlighet med svensk standard 02 10 53 med tillämpning av gängse avrundningsregler.

[2] R = rum, K = kök, Bwc = badrum med wc, Dwc = dusch med wc, M= mark enligt bostadsrättsavtal

[3] Månadsavgift år 1. Tillkommande fastighetsavgift år 6 och 11
samt en antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 3 % per år innebär att föreningens årliga kostnader på sikt ökar.
En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig.
Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedömes höjningen av årsavgiften bli ca 1,5 % per år.

F. EKONOMISK PROGNOS

2009-10-19

Brf BoKlok Östra Lugnet i Växjö

Växjö kommun

Simulering av föreningens årskostnadsutveckling år 1-7 samt år 11 och 15

Beräknad slutlig anskaffningskostnad	42 150 000			Fondavsättning år 1	58 000	Ökn./år:	2,0%
Lånebelopp lån 1 (bottenlån)	6 730 500			Beräknade driftskostnader år 1	500 000	Antagen ökn./år:	2,0%
Lånebelopp lån 2 (bottenlån)	6 730 500						
Lånebelopp lån 5	0			Förväntad inflation	2,0%		
Lånebelopp lån 4 (kortid)	0						
Lånebelopp lån 3 (bottenlån)	5 769 000						
				Beräknat taxeringsvärde bostäder å	23 845 000	Antagen ökn./år:	2,0%
				Beräknat taxeringsvärde lokaler år 1	0	Antagen ökn./år:	2,0%
				Fastighetsavgift år 1-5	0,00%		
				Fastighetsavgift år 6-10	0,10%		
				Fastighetsavgift lokaler	1,00%		
Antagen uppl.ränta 5-årga lån vid omsättning				4,80% Likvida medel vid början av år 1	150 000		
Ränta lån 1, antagen från år 4	År 1-3:	1,93%	År 4:	3,93% Beräkn. avkastning likvida medel	0,0%		
Ränta lån 2, antagen från år 8	År 1-7:	3,83%	År 8:	4,58%			
Ränta lån 5		0,00%		0,00%			
Ränta lån 4 korttidslån, (ränta) antagen	År 1-2:	0,00%	År 3:	0,00% Total bostadsarea, m2	1 915		
Ränta lån 3, antagen från år 6	År 1-5:	5,52%	År 6:	5,52%			

År	1	2	3	4	5	6	7	11	15
Räntekostnader	706 126	705 571	704 960	838 545	837 661	836 685	835 610	879 928	871 279
Ränteintäkt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar/Avskrivning	15 098	16 646	18 352	20 233	22 307	24 594	27 115	40 061	59 188
Fondavsättningar	58 000	59 160	60 343	61 550	62 781	64 037	65 317	70 702	76 530
Driftskostnader	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	563 081	609 497	659 739
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	26 326	26 853	58 134	62 928
Reserv	153 576	162 915	172 251	47 315	56 757	39 850	48 709	4 502	35 197
Summa årlig kostnad	1 432 800	1 454 292	1 476 106	1 498 248	1 520 722	1 543 533	1 566 686	1 662 823	1 764 860
Beräkn. kostnad att bestridas med årsavg. och hyror	**1 432 800**	**1 454 292**	**1 476 106**	**1 498 248**	**1 520 722**	**1 543 533**	**1 566 686**	**1 662 823**	**1 764 860**
Beräkn. årlig ökning av årsavgifter och hyror		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Ackumulerad avsättning till reparationsfond	58 000	117 160	177 503	238 053	301 834	365 871	431 188	405 785	603 018
Ackumulerade likvida medel, inkl fond vid årets slut	361 576	583 851	816 245	925 110	1 044 648	1 148 535	1 262 561	1 290 230	1 583 092

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	7	11

Prognos:

Angivna belopp i kr/m² bostadsarea och år

Beräknad årsavgift enligt prognos i punkt F	713	724	735	746	757	768	780	828

(Angivna årsavgifter inkluderar vissa reserver)

Analys:

Minimum årsavgift för "nollresultat" om:

Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	646	652	658	805	812	832	838	957
2. Dagens räntenivå + 1 %	676	681	687	869	875	894	901	1053
3. Dagens räntenivå + 2 %	705	710	715	932	938	957	963	1160
4. Dagens räntenivå + 3 %	734	739	744	996	1001	1019	1025	1246
5. Dagens räntenivå - 1 %	616	622	628	740	746	767	774	868
6. Dagens räntenivå - 2 %	586	592	598	675	681	702	709	758
7. Dagens räntenivå - 3 %	556	562	568	610	616	637	644	659
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	646	655	663	814	823	847	857	992
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	646	657	669	822	834	862	876	1 031
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	646	649	653	797	801	817	821	924
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	646	647	647	789	790	803	804	894

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits i punkt E samt årsavgift med belopp som angivits i punkt E eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal beslutas dock av föreningsstämman.

2 Kostnad för elförbrukning (hushållsel) skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till Växjö Energi.

3 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt det markområde som kan ingå i upplåtelsen av bostadsrätten.

4 Föreningens lägenheter upplåts med ett utförande i enlighet med byggnadsbeskrivningar i gällande entreprenadkontrakt (normalstandard). Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare åtgärder svarar själv därför.

5 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av pågående eller kvarvarande arbeten.

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 olägenheter på grund av sådana arbeten.

7 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.

8 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 5 / 11 2009

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BoKlok Östra Lugnet i Växjö

Klas-Håkan Magnusson Carina Olsson Ann-Louice Olofsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 5 november 2009 för Bostadsrättsföreningen BoKlok Östra Lugnet i Växjö, org. nr: 769619-7149.

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.

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

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, 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.

Stockholm den 17 november 2009

Jan-Olof Sjöholm

Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till intyg, 2009-11-17 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Östra Lugnet i Växjö

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2009-06-23
- Stadgar, registrerade 2009-06-23
- Köpekontrakt, 2009-11-05
- Fastighetsfakta avseende fastigheten Växjö Växjö 7:71, 2009-09-21
- Uppdragsavtal, undertecknat av föreningen 2009-07-01
- Allmänna villkor för uppdragsavtal
- Orienterande teknisk beskrivning
- Övergripande projektbeskrivning
- Huvudtidplan
- Ritningar
- Finansieringsoffert, 2009-10-05
- Borgensförbindelse avseende uppdragsavtal, 2009-09-29
- Borgensförbindelse avseende insatser, 2009-11-10
- Avtal om Bostadsrätts garanti, 2009-10-19 och 2009-11-05