

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK ARENAN**

**Östersund kommun**

ORG NR 769639-9406

**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 Arenan, som registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i november 2022, dock senast i samband med inflyttning. Inflyttning beräknas ske i februari 2023.

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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2022.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Arenan har, i köpekontrakt daterat den 18 januari 2022, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Sigyn 3 i Östersund kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 18 januari 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 23 juni 2021 och har nu vunnit laga kraft den 18 oktober 2022 då överklagade av bygglov inte beviljats prövningstillstånd i Mark och miljööverdomstolen.

Startbesked erhöles den 20 september 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 därefter betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter till bostadsrättsföreningen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av SBAB

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sigyn 3 Östersund kommun
Adress:	Krondikesvägen 92A-F, 96A-E, 831 46 Östersund
Fastighetens areal:	Cirka 4 314 kvm (enligt fastighetsutdrag)
Bostadsarea:	Cirka 2 396 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	36 lägenheter fördelat på 2 huskroppar.
Husens utformning:	2 flerbostadshus med 4 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Uteluft tas in via väggmonterat uteluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Vatten och avlopp:	Inkommande vatten med centralmätare placeras i utvändig undercentral. Lägenhet förses med vattenmätare. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
El:	Serviscentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp där mätarblock placeras för digital mätning till respektive lägenhet. Föreningen tecknar samtliga el abonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Solelen används till fastighetsel samt mindre mängd som exporteras.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	1 gemensamt miljöhus med kärl för källsortering.
TV/bredband/telefoni:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår externt förråd.
Parkering:	Föreningen har 25 parkeringsplatser samt 2 handikapp platser.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och grusade gångar. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus samt på gemensam gård.
Gemensamhetsanläggning:	Föreningen kommer att vara del av gemensamhetsanläggningen Östersund Sigyn GA:1 som avser infartsväg till området med tillhörande belysning. Gemensamhetsanläggningen är delägarförvaltd och delägarna är

fastigheterna Sigyn 2 och 3 som har var sin andel av sammanlagt två andelar. Fastigheten Sigyn 2 ägs av Bostadsrättsföreningen BoKlok Rincken.

Servitut: Belastas av avtalsservitut avseende kraftledning och elledning

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Betongplatta på mark för komplementbyggnader.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Ytterväggar med träreglar och stenull. Fasad av träpanel.
Väggar:	Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeläggning av takpapp. Förrådsbyggnader har takbeläggning av takpapp. Undercentral (UC-byggnad) har takbeläggningen av sedumtak.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä, hus B ytterdörrar med extra ljudisolering. Dörrar på komplementbyggnader i stål.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Bostadsrätterna på 1 rum och kök är utrustade med kombinerad maskin för tvätt- och torktumlare. Samtliga övriga bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Balkonger/uteplatser:	Trädäck på uteplats för lägenheter på bottenvåningen. Övriga lägenheter har dragstagsinhängda balkonger med trätrall.
Trappa/loftgång:	Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av betongplattor och loftgångstak med takpapp. Spiraltrappa i galvaniserat stål.
Övrigt:	Trapphusen och alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**<sup>1</sup>

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

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

202210801231

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	98 938 000
Likviditetsreserv	<u>25 000</u>
<b>Beräknad anskaffningskostnad <sup>1</sup></b>	<b>98 963 000 kr</b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 80 638 000 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 58 000 000 kronor fördelat på 51 000 000 kronor för byggnaden och 7 000 000 kronor för marken.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	10 518 000	3 mån	3,70	389 166	73 626	462 792
Lån 2	10 200 000	3 år	4,02	410 040	81 600	491 640
Lån 3	10 115 000	5 år	4,05	409 658	80 920	490 578
<b>Summa</b>	<b>30 833 000</b>		<b>3,92</b>	<b>1 208 864</b>	<b>236 146</b>	<b>1 445 010</b>
Insatser	68 130 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>98 963 000</b>					

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell.

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

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

Eventuella framtida överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,78 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

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

Enligt föregående sida **1 445 010**

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll  
är 40 kr/kvm bostadsarea.<sup>1</sup> **95 840**

**Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Beräknad besparing p g a egenproducerad solel	-23 000
Fastighets- och verksamhetsel	107 000
Hushållsel	228 000
Uppvärmning inkl. rörlig kostnad varmvatten	191 000
Vatten och avlopp	75 000
Sophantering	40 000
Vinterväghållning	44 000
Trapphusstädning	30 000
Mätaravläsning	19 000
Nyckeladministration	12 000
Gemensamhetsanläggning	20 000
Fastighetsförsäkring	51 000
Ekonomisk förvaltning	50 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	30 000
Besiktning hiss, service- och jouravtal	16 000
Övriga kostnader	5 000

**Summa driftskostnader<sup>2</sup>, kr** **910 000**

**Reserv** **14 000**

**Skatter**

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>3</sup> 0  
**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men  
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **2 464 850**

<sup>1</sup> Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</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 INKLUSIVE MERVÄRDESSKATT I FÖREKOMMANDE FALL SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING

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.

Årsavgift	2 055 850
Årsavgift hushållsel <sup>1</sup>	228 000
Årsavgift uppvärmning av varmvatten <sup>2</sup>	46 000
Intäkt parkeringsplatser <sup>3</sup>	135 000
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>2 464 850 kr</b>

<sup>1</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning. Beräknad avgift mellan 2 960 - 8 090 kronor per år, inklusive moms, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av varmvatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 600 - 1 630 kronor per år, inklusive moms, beroende på lägenhetsstorlek.

<sup>3</sup> Bostadsrättsföreningen kommer hyra ut 25 parkeringsplatser á 450 kronor i månaden och samtliga antas bli uthyrda.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal RoK <sup>4</sup>	Mark/ Balkong/ Altan <sup>5</sup>	Insats (kr)	Andelstal <sup>6</sup> (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel <sup>8</sup> (kr)	Beräknad års- avgift uppvärmning av varmvatten <sup>9</sup> (kr)	Beräknad månads- avgift <sup>10</sup> (kr)
A11	31	1 RoK	M	995 000	1,637	33 654	2 805	2 960	600	3 101
A12	31	1 RoK	FB	985 000	1,637	33 654	2 805	2 960	600	3 101
A13	31	1 RoK	FB	950 000	1,637	33 654	2 805	2 960	600	3 101
A14	31	1 RoK	FB	1 095 000	1,637	33 654	2 805	2 960	600	3 101
A21RG	55	2 RoK	M	1 550 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
A22RG	55	2 RoK	B	1 395 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
A23RG	55	2 RoK	B	1 450 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
A24RG	55	2 RoK	B	1 595 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
A31S	72	3 RoK	M	2 095 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A32S	72	3 RoK	B	1 995 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A33S	72	3 RoK	B	2 095 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A34S	72	3 RoK	B	2 150 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A31R	72	3 RoK	M	2 050 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A32R	72	3 RoK	B	1 995 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A33R	72	3 RoK	B	2 095 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A34R	72	3 RoK	B	2 250 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
A41SG	85	4 RoK	M	2 350 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
A42SG	85	4 RoK	B	2 175 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
A43SG	85	4 RoK	B	2 250 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
A44SG	85	4 RoK	B	2 395 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
B21RG	55	2 RoK	M	1 595 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
B22RG	55	2 RoK	B	1 395 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
B23RG	55	2 RoK	B	1 450 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
B24RG	55	2 RoK	B	1 595 000	2,407	49 484	4 124	5 230	1 060	4 648
B31S	72	3 RoK	M	2 095 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B32S	72	3 RoK	B	1 995 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B33S	72	3 RoK	B	2 095 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B34S	72	3 RoK	B	2 250 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B31R	72	3 RoK	M	2 050 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B32R	72	3 RoK	B	1 995 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B33R	72	3 RoK	B	2 095 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B34R	72	3 RoK	B	2 250 000	2,952	60 689	5 057	6 850	1 380	5 743
B41SG	85	4 RoK	M	2 395 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
B42SG	85	4 RoK	B	2 250 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
B43SG	85	4 RoK	B	2 290 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
B44SG	85	4 RoK	B	2 425 000	3,369	69 262	5 772	8 090	1 630	6 582
<i>diff.</i>					0,012	242				
<b>SUMMA</b>	<b>2 396</b>			<b>68 130 000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 055 850</b>		<b>228 000</b>	<b>46 000</b>	

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök, externt förråd ingår i bostadsrätten.

<sup>5</sup> M=mark, B=Balkong, FB=Fransk balkong, ingår i bostadsrätten.

<sup>6</sup> Övervägande delen av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

<sup>7</sup> Månadsavgift exklusive TV och bredband, hushållsel och uppvärmning av varmvatten.

<sup>8</sup> Årsavgift för hushållsel är uppskattad. Debitering kommer att ske i efterskott enligt faktisk förbrukning. På avgiften debiteras moms.

Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden ingår i hushållselen och kostnad belastar följaktligen bostadsrättshavaren.

<sup>9</sup> Årsavgift för uppvärmning av vatten är uppskattad. Debitering kommer att ske i efterskott enligt faktisk förbrukning. På avgiften debiteras moms.

<sup>10</sup> Månadsavgift år 1 inklusive även beräknad årsavgift hushållsel och årsavgift uppvärmning av varmvatten. Kostnad för TV och bredband ingår inte.

Tillkommande kostnad egna avtal för bostadsrättshavarna är beräknat till ca 300 kr/mån medla (TV och bredband) faktureras direkt från leverantör. Kostnad varierar utifrån tjänst och avtal.



**F. NYCKELTAL<sup>1</sup>**

Anskaffningskostnad:	41 303 kr
Insats:	28 435 kr
Belåning, år 1:	12 869 kr
Årsavgift, år 1: exkl. TV och bredband, hushållsel och uppvärmning av vatten	858 kr
Årsavgift hushållsel och uppvärmning av varmvatten, år 1:	114 kr
Total årsavgift, år 1:	972 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive TV och bredband)	380 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	46 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	40 kr
Avskrivning, år 1:	337 kr
Amortering, år 1:	99 kr
Sparande (inklusive amortering, avsättning till underhållsfond och likvidöverskott) i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	271 kr

<sup>1</sup> Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

## G. EKONOMISK PROGNOIS

202210801236

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	2 055 850	2 096 967	2 138 906	2 181 684	2 225 318	2 269 825	2 506 070	2 766 903
Arsavgifter efter förbrukning (hushållsel & uppvärmning av vatten)	274 000	279 480	285 070	290 771	296 586	302 518	334 004	368 768
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	972	992	1 012	1 032	1 053	1 074	1 185	1 309
<b>Övriga intäkter</b>								
Parkeringsplatser	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000	135 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 464 850</b>	<b>2 511 447</b>	<b>2 558 976</b>	<b>2 607 455</b>	<b>2 656 905</b>	<b>2 707 343</b>	<b>2 975 074</b>	<b>3 270 671</b>
<b>Driftskostnader</b>	910 000	928 200	946 764	965 699	985 013	1 029 714	1 136 887	1 255 215
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	76 553
Summa	0	0	0	0	0	0	0	76 553
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 208 654	1 199 397	1 189 790	1 179 820	1 169 473	1 158 735	1 098 641	1 026 298
Avskrivningar	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 925 034</b>	<b>2 933 977</b>	<b>2 942 934</b>	<b>2 951 899</b>	<b>2 960 866</b>	<b>2 994 829</b>	<b>3 041 908</b>	<b>3 164 446</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-460 184</b>	<b>-422 530</b>	<b>-383 958</b>	<b>-344 444</b>	<b>-303 962</b>	<b>-287 486</b>	<b>-66 834</b>	<b>106 225</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	95 840	97 757	99 712	101 706	103 740	105 815	116 828	128 988
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	95 840	193 597	293 309	395 015	498 755	604 570	1 166 250	1 786 389
<b>Kassaflöde</b>								
Årets resultat	-460 184	-422 530	-383 958	-344 444	-303 962	-287 486	-66 834	106 225
Årets avskrivning	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380	806 380
Likviditetsreserv	25 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-236 146	-245 072	-254 336	-263 950	-273 927	-284 282	-342 229	-411 989
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>135 050</b>	<b>138 778</b>	<b>168 086</b>	<b>197 986</b>	<b>228 491</b>	<b>234 612</b>	<b>397 317</b>	<b>500 616</b>

Kassabehållning inklusive fondavsättning	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	135 050	273 828	441 914	639 901	868 392	1 103 004	2 757 662	5 200 039
Akkumulerad amortering vid årets slut	236 146	481 218	735 554	999 504	1 273 432	1 557 713	3 148 667	5 063 919

Låneskuld 30 833 000 30 596 854 30 351 782 30 097 446 29 833 496 29 559 568 28 026 562 26 181 070

### Förutsättningar

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år. Fr o m år 6 tillkommer beräknad kostnad hiss-service med 12 500 kr per hiss.

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

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 236 146 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,78 %.

Antagen medelränta år 1-16 är 3,92%.

### <sup>1</sup> 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

202210801237

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	972	992	1012	1032	1053	1074	1185	1309
Antagen räntenivå + 1%	1101	1120	1138	1158	1177	1197	1302	1418
Antagen räntenivå + 2%	1230	1247	1265	1283	1302	1320	1419	1527
Antagen räntenivå - 1%	844	864	885	906	928	950	1068	1199
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	972	996	1020	1045	1071	1097	1239	1405
Antagen inflationsnivå + 2%	972	1000	1029	1059	1089	1121	1297	1514
Antagen inflationsnivå - 1 %	972	988	1003	1019	1035	1051	1137	1226

I årsavgiften ingår även beräknad årsavgift för hushållsel och beräknad årsavgift för uppvärmning av vatten. Kostnad för TV och bredband ingår inte utan debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-16 är 3,92%.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska 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 ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska 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.

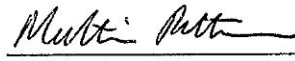
Östersund den 28/10 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK ARENAN



Stefan Canderyd

Björn Nordqvist



Mattias Petterson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2022-10-28 för bostadsrättsföreningen BoKlok Arenan, org. nr: 769639-9406.

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.

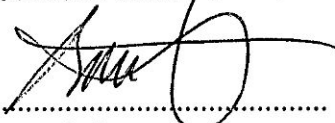
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

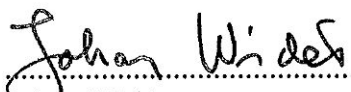
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2022-11-01

  
.....  
Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 LIDINGÖ

  
.....  
Johan Widén  
civ.ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Warfvinges väg 31  
112 51 Stockholm

## Bilaga till granskningsintyg dat 2022-11-01 för Brf BoKlok Arenan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-05-06
2. Registreringsbevis	2022-10-28
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-01-18
4. Tillägg till uppdragsavtal	2022-09-26
5. Information från kontrollansvarig	2022-10-25
6. Kreditoffert	2021-10-29
7. Indikativa räntor	2022-10-17
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-09-07
	2022-10-18
9. Beräkning av taxeringsvärde	2022-09-01
10. Bygglovsbeslut	2021-06-23
11. Beslut om startbesked	2021-09-20
12. Beslut om ändring av bygglov	2022-06-13
13. Bekräftelse av Gemensamhetsanläggning	2022-10-26
14. Bekräftelse av ändrat tillträde	2022-11-01
15. Försäkringscertifikat Zurich	2022-06-28
16. Försäkringsbevis If	2021-12-09
17. Beräkning av solcellsbesparing	2022-08-25
18. Spotpris el Luleå	2022-10-26
19. Protokoll Svea Hovrätt	2022-10-18

2022110801240

*ju*