

Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SJÖLIDEN

Linköping kommun

ORG NR 769639-2104

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 Sjöliden, som registrerades hos Bolagsverket den 2 november 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 ska användas som komplement till bostadslägenheten.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj 2022, dock senast i samband med tillträde. Tillträdet till bostadsrätterna är beräknat till oktober 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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i april 2022.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöliden har, i avtal daterat den 14 september 2021, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Kungsbro 1:780 i Linköpings kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 14 september 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglövs beviljades den 26 mars 2021. Startbesked erhöles den 13 oktober 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 Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Linköping Kungsbro 1:780
Adress:	Hårdvallsleden 1A-H, 3A-F, 5A-H, 7A-F och 2-40, 585 77 Vreta Kloster
Fastighetens areal:	14 392 kvm
Bostadsarea:	Cirka 4 256 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter och husens utformning:	20 lägenheter i tre radhuslängor och 28 lägenheter i fyra flerfamiljshus i två våningar. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Gemensamma anordningar

Värme i flerbostadshusen:	Fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.
Ventilation i flerbostadshusen	Lägenheterna i ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Utluft tas in via väggmonterat utluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. FTX-aggregat är placerat i förråd, undantag för enrumslägenhet där FTX-aggregat placerat i spiskåpa. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Avluft ventileras ut via vertikala schakt i planen upp på vind. På vind ansluts avluftskanaler i botten på takgenomföring. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Värme och ventilation i radhusen:	Frånluftsvärmepump med värmeåtervinning. Vattenburen värme till radiatorer i placerade under fönster i respektive rum.
Vatten och avlopp i flerbostadshusen:	Inkommande vatten med centralmätare placeras i utvändig undercentral. Lägenhet förses med vattenmätare. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
Vatten och avlopp i radhusen:	Inkommande vatten med undermätning i respektive hus. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten.
El i flerbostadshusen:	Serviscentral placeras i utvändig undercentral och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp. Från servisfördelning förläggs huvudledning till respektive lägenhet. Fastighet förses med egen mätare. Lägenhet förses med mätare för separat mätning till respektive lägenhet som placeras i mätarskåpet intill huskroppen. Föreningen tecknar samtliga elabonnemang.
El i radhusen:	Serviscentral placeras i utvändig komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift och förses med egen mätare. Markmätarskåp placeras på gavel intill huskropp. Från markmätarskåp förläggs huvudledning till respektive lägenhet. Fastigheten förses med egen mätare. Lägenheten förses med mätare för separat mätning av förbrukning som placeras i markskåpet på gavel intill huskroppen. Föreningen tecknar samtliga elabonnemang.

Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler placeras på yttertaken på både flerbostadshus och radhus. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och frånluftsvärmepump.
Hiss:	Hiss finns ej.
Sophantering:	Två gemensamma miljöhus flerbostadshusen. Radhusen har egna kärl med egna avtal med kommunen.
TV/bredband/telefoni:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	I varje bostadsrätt i flerbostadshusen ingår kallförråd i separat byggnad. Varje lägenhet i radhus har ett friliggande kallförråd som är placerat på upplåten tomt.
Parkering:	Föreningen har 77 parkeringsplatser varav 6 besöksparkeringar och 2 handikapparkeringar.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensamma förråd, miljöhus, cykelparkeringar och gemensam yta för samvaro/lek.
Servitut och kommunalgata:	På fastigheten finns officiälservitut som avser utrymme för vattenledning. En kommunal gata och en lokal gata kommer att finnas på fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Kantisolerad betongplatta på mark för komplementbyggnader.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Ytterväggar med träregelstomme och stenu. Fasad av träpanel. Komplementbyggnader träregelstomme och fasad av träpanel.
Väggar:	Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä. Radhusen har sadeltak med takbeläggning av betongtakpannor. Flerbostadshusen har sadeltak med takbeläggning av papp. På komplementbyggnader är takbeläggning sedumtak samt takpapp.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä och för radhus med isolerruta med klarglas. Dörrar till förråd i trä. Övriga dörrar på komplementbyggnader i stål.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målade fönster i trä och aluminium. Fönsterdörrar i radhusen i trä.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Balkonger/uteplatser flerbostadshusen:	Markplan trädäck uteplats. Andra våningen dragstagsinhängda balkonger av trä med tätskikt och ytskikt av trätrall.

Balkonger/uteplatser
radhusen:

Trädäck markplan baksida. Balkong på ovanvåning på entrésidan.
Skärmvägg mellan entré och/eller balkong. Spaljé på fram- och baksida.

Trappa/loftgång
flerbostadshusen:

Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av betongplattor på våning två. Loftgångstak med takpapp. Räcke av galvaniserat stål. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål.

Övrigt:

Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare. I radhusen monteras en på varje våningsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré flerbostadshus:	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Entré radhus (RH):	Klinker	Målat	Takskiva
Garderob i entré (RH):	Trägolv, ljus ek	Målat	Takskiva
Installationsutrymme (RH):	Plastmatta	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 flerbostadshus:	Plastmatta	Kakel	Vitlackerad aluminiumprofil
Badrum (RH):	Plastmatta	Kakel	Takskiva (vitfolierad)

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat 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. ¹	173 368 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad anskaffningskostnad	173 418 000 kr

¹ Varav avskrivningsunderlag: 121 468 000 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 85 130 000 kronor fördelat på 65 880 000 kronor för byggnaden och 19 250 000 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 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.

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	17 554 333	1 år	2,10	368 641	132 534	501 175
Lån 2	17 554 333	3 år	2,60	456 413	132 534	588 947
Lån 3	17 554 333	5 år	3,10	544 184	132 534	676 718
Summa	52 663 000			1 369 238	397 602	1 766 840
Insatser	120 755 000					
Summa Finansiering	173 418 000					

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 alla år förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,54 % vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida

1 766 840

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

191 520

Beräknade driftskostnader² år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Beräknad lägre kostnad p g a egenproducerad sol	-60 080
Verksamhetsel	6 200
Fastighetsel (enbart flerbostadshusen)	16 970
Hushållsel ³	489 560
Uppvärmning (enbart flerbostadshusen)	173 560
Uppvärmning av vatten (enbart flerbostadshusen) ⁴	43 600
Vatten och avlopp (enbart flerbostadshusen)	61 090
Vatten och avlopp (enbart radhusen) ⁵	72 000
Sophantering (enbart flerbostadshusen)	77 280
Teknisk förvaltning	55 800
Fastighetsförsäkring	73 000
Ekonomisk förvaltning	60 000
Revision	14 400
Styrelsearvoden	45 000
Övriga kostnader	7 500

Summa driftskostnader, kr

1 135 880

SkatterKommunal fastighetsavgift bostäder⁶

0

Summa skatter, kr

0

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

3 094 240

¹ Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering.

² 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 Föreningen har abonnemang på samtliga elavtal, även hushållsel. Beräknad kostnad avser elkostnad hushållsel för bostadsrätterna i flerbostadshus och elkostnad för hushållsel, el frånluftsvärmepump (värme) och fastighetsel för bostadsrätterna i radhusen. Kostnad inklusive moms och debiteras bostadsrättshavarna i efterskott enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för FTX aggregat i bostadsrätterna i flerbostadshusen belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

⁴ Avser uppvärmningskostnaden, inklusive moms, för varmvatten i bostadsrätterna i flerbostadshusen och debiteras bostadsrättshavaren i efterskott enligt verklig förbrukning.

⁵ Kostnaden för vatten, inklusive moms, i bostadsrätterna i radhusen debiteras bostadsrättshavaren i efterskott enligt verklig förbrukning.

⁶ 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

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

Årsavgift 1	2 162 200
Årsavgifter 2 ¹	328 900
Årsavgift uppvärmning vatten ²	43 600
Årsavgift hushållsel ³	489 560
Årsavgift vatten ⁴	72 000
Summa beräknade intäkter år 1	3 096 260 kr

¹ Årsavgift 2 debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2. I årsavgift 2 ingår fastighetsel, värme, vatten och avlopp och sophantering för flerbostadshusen.

² Årsavgift uppvärmning vatten debiteras bostadsrättshavarna i flerbostadshusen i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 1 250 - 1 935 kronor per år inklusive moms, beroende på lägenhetsstorlek.

³ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 4 140 - 17 270 kronor per år inklusive moms, beroende på lägenhetsstorlek.

Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarnas kostnad för hushållsel. För bostadsrättshavarna i radhusen ingår förutom hushållsel även elförbrukning för frånluftsvärmepump (värme) och utvändigt belysning.

⁴ Årsavgift för vatten avser vatten och avlopp och debiteras bostadsrättshavarna i radhusen i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift 3 600 kronor per år inklusive moms.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Radhus ⁵ eller lägenhet	Bostads- area, ca (m2)	Antal Rok ⁶	Altan och/eller Balkong kommer ingå i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal ^{1 7} årsavgift (%)	Andelstal ^{2 8} årsavgift (%)	Årsavgift ^{1 7} (kr)	Årsavgift ^{2 8} (kr)	Månads-avgift ⁹ Tappvarmvatten (kr)	Årsavgift ¹⁰ (kr)	Årsavgift ¹¹ Hushållsel (kr)	Årsavgift ¹² vatten	Beräknad ¹³ månadsavgift
A41RG	L	85	4	Altan	2 550 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
A41R	L	85	4	Altan	2 495 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
A41SG	L	85	4	Altan	2 595 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
A42RG	L	85	4	Balkong	2 350 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
A42R	L	85	4	Balkong	2 295 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
A42SG	L	85	4	Balkong	2 350 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
B21RG	L	55	2	Altan	1 745 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
B21SG	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
B22RG	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
B22SG	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
B31R	L	72	3	Balkong	2 095 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
B31S	L	72	3	Balkong	2 095 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
B32R	L	72	3	Balkong	2 050 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
B32S	L	72	3	Balkong	2 050 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
C21R	L	55	2	Altan	1 695 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
C21SG	L	55	2	Altan	1 745 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
C22R	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
C22SG	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
C41RG	L	85	4	Altan	2 495 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
C42RG	L	85	4	Balkong	2 295 000	2,007	4,188	43 395	13 774	4 764	1 935	6 395		5 458
D21RG	L	55	2	Altan	1 745 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789

Lgh nr	Radhus ⁵ eller Lägenhet	Bostads- area, ca (m ²)	Antal Rok ⁶	Allan eller Balkong ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 ⁷ (%)	Andelstal årsavgift 2 ⁸ (%)	Årsavgift 1 ⁷ (kr)	Årsavgift 2 ⁸ (kr)	Månads- avgift ⁹ (kr)	Årsavgift Tappvarmvatten ¹⁰ (kr)	Årsavgift Hushållsel ¹¹ (kr)	Årsavgift vatten ¹²	Beräknad månadsavgift ¹³
D21SG	L	55	2	Allan	1 745 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
D22RG	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
D22SG	L	55	2	Balkong	1 595 000	1,386	3,072	29 968	10 104	3 339	1 250	4 140		3 789
D31R	L	72	3	Allan	2 250 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
D31S	L	72	3	Allan	2 295 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
D32R	L	72	3	Balkong	2 050 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
D32S	L	72	3	Balkong	2 050 000	1,738	3,704	37 579	12 182	4 147	1 640	5 415		4 735
E01SG	RH	117	5	Balkong och Allan	3 595 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
E02R	RH	117	5	Balkong och Allan	3 395 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
E03S	RH	117	5	Balkong och Allan	3 395 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
E04R	RH	117	5	Balkong och Allan	3 395 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
E05S	RH	117	5	Balkong och Allan	3 395 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
E06RG	RH	117	5	Balkong och Allan	3 495 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F01SG	RH	117	5	Balkong och Allan	3 195 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F02R	RH	117	5	Balkong och Allan	2 995 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F03S	RH	117	5	Balkong och Allan	2 995 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F04R	RH	117	5	Balkong och Allan	2 995 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F05S	RH	117	5	Balkong och Allan	2 995 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F06R	RH	117	5	Balkong och Allan	2 995 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F07S	RH	117	5	Balkong och Allan	2 995 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
F08RG	RH	117	5	Balkong och Allan	3 195 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
G01SG	RH	117	5	Balkong och Allan	3 395 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
G02R	RH	117	5	Balkong och Allan	3 195 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
G03S	RH	117	5	Balkong och Allan	3 195 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
G04R	RH	117	5	Balkong och Allan	3 195 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
G05S	RH	117	5	Balkong och Allan	3 195 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
G06RG	RH	117	5	Balkong och Allan	3 295 000	2,671		57 752		4 813		17 270	3 600	6 552
diff.						-0,012	0,000	-248	4					
		4 256		bostadsarea flerbostadshus	120 755 000	100,000	100,000	2 162 200	328 900		43 600	489 560	72 000	
		1 916		bostadsarea radhusen										
		2 340		bostadsarea radhusen										

⁵ L= Lägenhet i flerbostadshus med förråd i extern förrådsbyggnad, RH=Radhus med externt förråd.

⁶ Rok = Rum och Kök.

⁷ Årsavgift 1 exklusive fastighetssel, värme, vatten och avlopp, sophantering, TV/bredband/telefon och hushållsel. Fördelas enligt andelstal 1.

⁸ Årsavgift 2 inklusive fastighetssel, värme, vatten och avlopp och sophantering. Debiteras bostadsrättsinnehavare i flerbostadshusen. Fördelas enligt andelstal 2.

⁹ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

¹⁰ Årsavgift uppvärmning vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättsinnehavarna i flerbostadshusen.

¹¹ Årsavgift vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättsinnehavarna i radhusen.

¹² Årsavgift vatten är beräknad, inklusive moms. Debiteras i efterskott enligt förbrukning och avser bostadsrättsinnehavarna i radhusen.

¹³ Beräknad månadsavgift, och i förekommande fall inklusive moms. För bostadsrättsinnehavarna i flerbostadshusen tillkommer beräknad kostnad på 450 kr för TV/bredband/telefon. För bostadsrättsinnehavarna i radhusen tillkommer beräknad kostnad på 880 kr för sophantering och TV/bredband/telefon.

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad	40 735 kr
Belåning, år 1	12 374 kr
Insats	28 373 kr
Årsavgift 1, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp, sophantering, TV/bredband/telefoni och hushållsel)	508 kr
Årsavgift 2, år 1: (inklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp och sophantering, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	172 kr
Årsavgift tappvarmvatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	23 kr
Årsavgift hushållsel, år 1:	115 kr
Årsavgift vatten år 1: (enbart bostadsarea radhus)	31 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp, sophantering, TV/bredband/telefoni och hushållsel)	47 kr
Driftskostnader, år 1: (inklusive fastighetsel, värme, vatten och avlopp och sophantering, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	172 kr
Driftskostnad tappvarmvatten, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	23 kr
Driftskostnad hushållsel, år 1: (75 kr genomsnitt för sammanlagd bostadsarea flerbostadshusen och 147 kr genomsnitt för sammanlagd bostadsarea radhusen)	115 kr
Driftskostnad vatten och avlopp, år 1: (enbart bostadsarea radhus)	31 kr
Amortering, år 1:	93 kr
Avskrivning, år 1:	285 kr
Kassaflöde, år 1 exklusive likviditetsreserv	45 kr
Fondavsättning, år 1	45 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	175 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och anges per kvadratmeter sammanlagd bostadsarea, om inte annat anges.

G. EKONOMISK PROGNOSE

2022051304833

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	2 491 100	2 540 922	2 591 740	2 643 575	2 696 447	2 750 376	3 036 637	3 352 693
Arsavgifter efter förbrukning	605 160	617 263	629 608	642 201	655 045	668 146	737 687	814 466
Arsavgift kr/m²	728	742	757	772	787	803	887	979
Summa intäkter	3 096 260	3 158 185	3 221 349	3 285 776	3 351 491	3 418 521	3 774 324	4 167 158
Driftskostnader	1 135 880	1 158 598	1 181 770	1 205 405	1 229 513	1 254 103	1 384 631	1 528 745
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	302 013
Summa	0	0	0	0	0	0	0	302 013
Kapitalkostnader								
Räntor	1 369 238	1 358 900	1 348 197	1 337 114	1 325 639	1 490 610	1 415 703	1 326 565
Avskrivningar	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680
Summa kostnader	3 719 798	3 732 178	3 744 646	3 757 199	3 769 832	3 959 394	4 015 015	4 372 003
Årets resultat ¹	-623 538	-573 993	-523 297	-471 423	-418 341	-540 873	-240 691	-204 845

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	191 520	195 350	199 257	203 243	207 307	211 454	233 462	257 761
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	191 520	386 870	586 128	789 370	996 678	1 208 131	2 330 552	3 569 796
Kassaflöde								
Årets resultat	-623 538	-573 993	-523 297	-471 423	-418 341	-540 873	-240 691	-204 845
Årets avskrivning	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680	1 214 680
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-397 602	-411 677	-426 250	-441 340	-456 963	-473 140	-563 028	-669 994
Årets kassaflöde	243 540	229 010	265 132	301 917	339 376	200 668	410 961	339 841

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inklusive fondavsättning	243 540	472 550	737 682	1 039 599	1 378 975	1 579 643	3 205 982	5 642 844
Akkumulerad amortering vid årets slut	397 602	809 279	1 235 530	1 676 869	2 133 833	2 606 972	5 236 085	8 364 686
Låneskuld	52 663 000	52 265 398	51 853 721	51 427 470	50 986 131	50 529 167	47 989 943	44 968 308

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 397 602 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,54 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 2,95 %.

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	728	742	757	772	787	803	887	979
Antagen räntenivå + 1%	851	865	879	893	907	922	1000	1085
Antagen räntenivå + 2%	975	988	1001	1014	1027	1041	1112	1190
Antagen räntenivå - 1%	604	619	635	651	668	684	774	873
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	728	745	763	782	801	820	926	1056
Antagen inflationsnivå + 2%	728	748	770	792	815	838	968	1145
Antagen inflationsnivå - 1 %	728	739	751	762	774	787	851	912

I årsavgiften ingår bl a kostnad för vatten, uppvärmning och hushållsel. Kostnad för TV och bredband debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 2,95 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall 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, varken 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.

Linköping den 12 april 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SJÖLIDEN


Göran Eriksson


Hans-Åke Fryklund


Monica Ström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2022-04-12 för bostadsrättsföreningen BoKlok Sjöleden, org. nr: 769639-2104.

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.

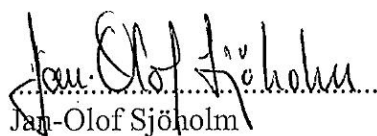
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

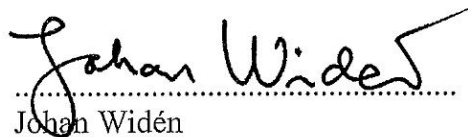
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-04-29



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



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-04-29 för Brf BoKlok Sjöleden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-10-25
2. Registreringsbevis	2021-11-02
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-09-14
4. Kreditoffert Handelsbanken	2021-04-29
5. Köpekontrakt	2021-09-14
6. Utdrag från fastighetsregistret	2022-04-11
7. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
8. Bygglovsbeslut	2021-03-26
9. Beslut om startbesked	2021-10-13
10. Information från kontrollansvarig	2022-04-19
11. Diverse bekräftelser	2022-04-28
	2022-04-11
12. Beräkning av besparing av el	odaterad
13. Bekräftelse v ny adress	2021-09-08