

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK AMAZONEN

Falu kommun

ORG NR 769639-4928

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 Amazonen i Falu kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 18 januari 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 bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjades i juni månad 2022, och avslutas senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske i november månad 2022.

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

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

Bostadsrättsföreningen BoKlok Amazonen har, i avtal daterat den 3 juni 2021, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat del av fastigheten Falun Hälsinggården 1:410 i Falu kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 3 juni 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 8 april 2021. Startbesked för mark och grundläggning erhöles den 24 juni 2021.

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

Det finns en tidigare ekonomisk plan registrerad 2022-01-25.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Falun Hälsinggården 1:410, Falu kommun.
Fastighetens areal:	Cirka 8894 kvm
Bostadsarea:	Cirka 3593 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	53 lägenheter fördelat på fyra huskroppar.
Husens utformning:	Fyra flerbostadshus, varav ett med två våningar, två med tre våningar och ett med fyra 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. Elradiator i trapphus och förrådsmodul.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system med närvarostyrning. FTX-aggregatet är placerat i förråd i bostaden. Uteluft tas in via väggmonterat utluftsgaller 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 utvändigt undercentral. Lägenhet förses med vattenmätare. Spillvatten ansluts till kommunal ledning. Lokalt omhändertagande av dagvatten med krossmagasin under parkering avsedd för fördröjning.
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 elabonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak.
Sophantering:	Två gemensamma soprum med kärl för grundsortering enligt kommunens krav.
TV/bredband:	Lägenheterna utrustas med fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande utbud av TV, bredband och IP-telefoni.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad.
Parkering:	Föreningen har 55 varav fyra handikapparkeringar.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och cykelparkeringar. Boulebana och odlingsyta är gemensam med grannföreningen Bostadsrättsföreningen BoKlok Duetten som kommer att byggas på fastigheten Hälsinggården 1:576.

**Gemensamhets-
anläggning (GA):**

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning GA:22 och GA:23. GA:22 har till ändamål gemensam väg avseende vägbana och övriga väganordningar så som dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats, vägmärke, vägbom och vägbelysning. Vägen ska hållas farbar för trafik med motorfordon året om (barmarksunderhåll och vinterväghållning). Föreningens fastighet har 10 685 andelar av totalt 37 933 andelar. GA:23 består av förvaltning och drift av gångvägar, boulebana, odlingsytor och krossdike. Föreningens fastighet har 53 andelar av totalt 120 andelar. Samfällighetsutredning ej verkställd och sannolikt kommer gemensamhetsanläggningarna att förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut och ledningsrätter

Servitut:	Finns inga servitut.
Ledningsrätt:	Befintliga ledningsrätter som belastar fastigheten är: Fjärrvärme och vatten- och avloppledning med tillhörande anordningar.

Den fasta egendomen kommer att belastas av sådant, som erfordras för ordnande av väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följd av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Grundläggning på hus A, B och D utförs med pålar. 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.
Trapphus:	Trapphus med invändig trappa av trä med betongsteg och räcken av stål. Städfföråd i entréplan i trapphus.
Hiss:	Installeras i trapphus. Trygghetstelefon kopplad till larmcentral.
Takkonstruktion:	Takstolar av trä med underlagstak av LVL-skiva och takbeläggning av takpapp. Komplementbyggnader har bärverk av tak med underlagstak och takbeläggning av sedumtak.
Dörrar:	Ytterdörrar i målat trä. Entrédörr i trapphus lackerat aluminium med dörrstängare. Dörrar på komplementbyggnader i stål.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Balkonger/uteplatser:	Bottenvåning har altan. Våning två-fyra har dragstagsinhängda balkonger med trätrall.

Trappa/loftgång/entré: Pelarburna loftgångar av trä med tätskikt, ytskikt av betongplattor och räcke av galvaniserat stål. Loftgångstak med takpapp. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål. Spiraltrappa i galvaniserat stål. Entrébjälklag av tryckimpregnerat trä.

Övrigt: Brandvarnare installeras i trapphus samt i alla lägenheter. Postboxar kommer att monteras.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

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

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.	142 354 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad anskaffningskostnad ¹	142 404 000 kr

¹ Varav avskrivningsunderlag: 115 354 000 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 61 600 000 kronor fördelat på 55 000 000 kronor för byggnaden och 6 600 000 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 Danske bank.

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	15 646 000	1 år	3,48	544 481	117 921	662 402
Lån 2	15 646 000	3 år	4,11	643 051	117 921	760 972
Lån 3	15 646 000	4 år	4,25	664 955	117 921	782 876
Summa	46 938 000			1 852 486	353 763	2 206 249
Insatser	95 466 000					
Summa Finansiering	142 404 000					

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

² Räntor för lån 1-3 är beräknade utifrån den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Eventuellt framtida överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ Amortering de första 16 åren 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 2 206 249

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 143 720
är 40 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighets- och verksamhetsel ²	-29 034	
Hushållsel	530 000	
Uppvärmning	271 611	
Vatten	234 000	
Sophantering	141 500	
Yttre skötsel samt vinterväghållning	80 000	
Trapphusstädning	45 000	
TV och bredband ³	25 440	
Mätaravläsning	24 000	
Nyckeladministration	12 000	
GA/Samfällighetsförening	30 000	
Fastighetsförsäkring	74 000	
Ekonomisk förvaltning	74 000	
Revision	13 000	
Styrelsearvoden	45 000	
Serviceavtal dörrstängare	5 000	
Jouravtal	10 000	
Övriga kostnader	10 000	
Summa driftskostnader ⁴, kr		1 595 517

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁵ 0

Summa skatter, kr **0**

Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar och avsättningar, kr **3 945 486**

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

² I kostnad fastighets- och verksamhetsel har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

³ I TV och bredband ingår kostnad för anslutning till nät men inget utbud. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör för utbudet.

⁴ 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.

⁵ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1 INKLUSIVE MERVÄRDESSKATT I FÖREKOMMANDE FALL SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING

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

Årsavgift	3 055 847
Årsavgift hushållsel ¹	530 000
Årsavgift uppvärmning av varmvatten ²	103 240
Intäkt parkeringsplatser ³	318 000
Summa beräknade intäkter år 1	4 007 087 kr

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning. Beräknad avgift mellan 8 110-12 540 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² Årsavgift uppvärmning av varmvatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 1 580-2 440 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

³ Det finns totalt 55 parkeringsplatser och här antas att 53 är uthyrda för 500 kronor per månad.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal rum ⁴	Förråd/ Balkong/ Altan ⁵	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift ⁶ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av varmvatten (kr)	Beräknad månads- avgift ⁷ (kr)
A21SG	55	2	A	1 495 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
A22SG	55	2	B	1 395 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
A21R	55	2	A	1 495 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
A22R	55	2	B	1 395 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
A31R	72	3	A	1 850 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
A32R	72	3	B	1 675 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
A31S	72	3	A	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
A32S	72	3	B	1 675 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
A41RG	85	4	A	2 095 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
A42RG	85	4	B	1 895 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
B21SG	55	2	A	1 495 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
B22SG	55	2	B	1 450 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
B23SG	55	2	B	1 495 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
B24SG	55	2	B	1 550 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
B31R	72	3	A	1 850 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B32R	72	3	B	1 750 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B33R	72	3	B	1 850 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B34R	72	3	B	1 995 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B31S	72	3	A	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B32S	72	3	B	1 750 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B33S	72	3	B	1 850 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B34S	72	3	B	1 995 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
B41RG	85	4	A	2 175 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
B42RG	85	4	B	1 995 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
B43RG	85	4	B	2 095 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
B44RG	85	4	B	2 295 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
C21SG	55	2	A	1 595 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
C22SG	55	2	B	1 550 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
C23SG	55	2	B	1 650 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
C21R	55	2	A	1 595 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
C22R	55	2	B	1 550 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
C23R	55	2	B	1 650 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
C31R	72	3	A	1 995 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
C32R	72	3	B	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
C33R	72	3	B	1 995 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
C31S	72	3	A	2 050 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
C32S	72	3	B	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
C33S	72	3	B	1 995 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
C41RG	85	4	A	2 350 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
C42RG	85	4	B	2 250 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
C43RG	85	4	B	2 395 000	2,254	68 879	5 740	12 540	2 440	6 988
D21SG	55	2	A	1 595 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
D22SG	55	2	B	1 551 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
D23SG	55	2	B	1 595 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
D21R	55	2	A	1 595 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
D22R	55	2	B	1 550 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
D23R	55	2	B	1 595 000	1,614	49 321	4 110	8 110	1 580	4 918
D31R	72	3	A	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
D32R	72	3	B	1 795 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
D33R	72	3	B	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
D31S	72	3	A	1 950 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
D32S	72	3	B	1 795 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
D33S	72	3	B	1 895 000	1,976	60 384	5 032	10 620	2 070	6 090
diff.				0,070		300				
SUMMA	3 593			95 466 000	100,000	3 055 847		529 940	103 240	

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ A=Altan ingår i bostadsrätten. B=Balkong ingår i bostadsrätten.

Extern förråd ingår i alla bostadsrätter.

⁶ Månadsavgift exklusive utbud TV och bredband, hushållsel och varmvatten. Utbud TV och bredband tillkommer och debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantör och kostnad beror på vilket utbud som väljs.

⁷ Beräknad månadsavgift inklusive hushållsel och varmvatten.

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	39 634 kr
Insats:	26 570 kr
Belåning, år 1:	13 064 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive utbud TV och bredband, uppvärmning av varmvatten och hushållsel)	851 kr
Årsavgift hushållsel och uppvärmning av varmvatten, år 1:	176 kr
Total årsavgift, år 1:	1027 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive utbud av TV och bredband)	444 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	57 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	40 kr
Avskrivning, år 1:	321 kr
Amortering, år 1:	98 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	176 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOIS

2022102404887

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 055 847	3 116 964	3 179 303	3 242 889	3 307 747	3 373 902	3 725 060	4 112 768
Årsavgifter efter förbrukning	633 240	645 905	658 823	671 999	685 439	699 148	771 916	852 258
Årsavgift kr/m²	1 027	1 047	1 068	1 090	1 111	1 134	1 252	1 382
Övriga intäkter								
Parkeringsplatser	318 000	318 000	318 000	318 000	318 000	318 000	318 000	318 000
Summa intäkter	4 007 087	4 080 869	4 156 126	4 232 889	4 311 186	4 391 050	4 814 976	5 283 025
Driftskostnader	1 595 517	1 631 427	1 664 056	1 697 337	1 731 284	1 800 589	1 987 996	2 194 908
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	108 280
Kapitalkostnader								
Räntor	1 852 486	1 838 525	1 824 068	1 809 101	1 793 603	1 779 058	1 689 817	1 583 623
Avskrivningar	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540
Summa kostnader	4 601 543	4 623 492	4 641 664	4 659 978	4 678 427	4 733 187	4 831 354	5 040 352
Årets resultat ¹	-594 456	-542 623	-485 538	-427 089	-367 240	-342 137	-16 377	242 674

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	143 720	146 594	149 526	152 517	155 567	158 678	175 194	193 428
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	143 720	290 314	439 841	592 358	747 925	906 603	1 748 888	2 678 838
Kassaflöde								
Årets resultat	-594 456	-542 623	-485 538	-427 089	-367 240	-342 137	-16 377	242 674
Årets avskrivning	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-353 763	-366 286	-379 253	-392 678	-406 579	-420 972	-500 950	-596 122
Årets kassaflöde	255 321	244 631	288 749	333 773	379 721	390 431	636 213	800 092

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassabehållning inklusive fondavsättning	255 321	499 951	788 700	1 122 473	1 502 194	1 892 624	4 572 116	8 450 273
Akkumulerad amortering vid årets slut	353 763	720 049	1 099 302	1 491 980	1 898 559	2 319 531	4 658 763	7 442 408
Låneskuld	46 938 000	46 584 237	46 217 951	45 838 698	45 446 020	45 039 441	42 780 187	40 091 713

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år. År 2 tillkommer kostnad hissbesiktning. År 6 tillkommer kostnad för hisservice.

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

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 353 763 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,54 %.

Antagen medelränta är 3,95%.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock lite, se "Årets kassaflöde" ovan.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

2022102404888

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1027	1047	1068	1090	1111	1134	1252	1382
Antagen räntenivå + 1%	1157	1177	1197	1217	1238	1259	1371	1493
Antagen räntenivå + 2%	1288	1307	1325	1345	1364	1384	1490	1605
Antagen räntenivå - 1%	896	918	940	962	985	1008	1133	1270
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1027	1051	1077	1104	1131	1149	1300	1476
Antagen inflationsnivå + 2%	1027	1056	1087	1119	1153	1177	1366	1599
Antagen inflationsnivå - 1%	1027	1041	1057	1073	1090	1097	1184	1275

I årsavgiften ingår bl a kostnad för vatten, uppvärmning och hushållsel. Kostnad för utbud TV och bredband debiteras bostadsrättsinnehavarna direkt från leverantören.

Antagen räntenivå år 1-5 är 3,95%.

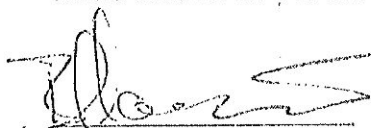
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Fattin den 7/10 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK AMAZONEN


Björn Nordqvist


Stefan Canderyd


Monica Ström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022- 10 - 07 för bostadsrättsföreningen BoKlok Amazonen, org. nr: 769639-4928.

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 beräknad 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 2022-10-19



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
112 28 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2022-10-19 för Brf BoKlok Amazonen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2022-01-03
Registreringsbevis		2022-09-29
Uppdragsavtal med bilagor		2021-06-03
Kreditoffert		2021-02-09
Amorteringsplan 50 år		2021-12-10
Köpekontrakt	2021-06-03 och	2021-06-30
Utdrag från fastighetsregistret		2021-12-06
Beräkning av taxeringsvärde		2021-12-07
Bygglovsbeslut		2021-04-08
Startbesked		2021-06-24
Samtal med kontrollansvarig		2022-10-15
Förtydliganden parkering, motorvärmare, saneringskostnader mm		2021-12-20
Försäljningsläge		2022-10-17
Underrättelse om beslut från Lantmäteriet angående fastighetsreglering, avstyckning samt anläggnings- och ledningsåtgärder		2021-09-28
Beräkning årlig besparing pga solceller		2022-10-10
Ränteindikation		2022-10-06

2022102404891