

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK BIODLAREN
GÖTEBORGS KOMMUN

ORG NR 769636-4954

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 jämte tabell, lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Biodlaren, som registrerats hos Bolagsverket 13 juli 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker i 2 etapper, varav i etapp 1 beräknas upplåtelse ske under december månad 2019 och för etapp 2 beräknas upplåtelse ske under maj månad 2020. För etapp 1 beräknas tillträde ske under april 2020. Tillträde i etapp 2 beräknas ske i två etapper där flerbostadshusen preliminärt beräknas tillträda under juni 2020 och rad- och parhusen under september 2020.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2019.

Brf BoKlok Biodlaren har, i avtal undertecknad av parterna den 30 augusti 2019 och 13 september 2019, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat del av fastigheten Hanström 3:5 i Lilla Edets kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal som var undertecknat av båda parter 10 september 2019.

Bygglov beviljades för etapp 1 den 30 januari 2019 och etapp 2 den 3 juli 2019. Startbesked erhöles den 21 mars 2019.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

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

Projektet finansieras av Danske bank.

B. BESKRIVNINGEN AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Hanström 3:5 i Lilla Edets kommun.
Adress:	Biodlarvägen 1-63 samt 65.
Tomtens areal:	47 000 kvm (preliminär uppgift)
Bostadsarea:	ca 7037 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	19 radhuslägenheter, 22 parhuslägenheter och 36 lägenheter i flerbostadshus.
Husets utformning:	Fyra radhuslängor med sammanlagt 19 lägenheter, 11 parhus med 22 lägenheter och 5 flerbostadshus i två våningar med 36 lägenheter. I varje bostadsrätt ingår kallförråd. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Flerbostadshusen har bergvärmeanläggning i undercentral. Uppvärmning i lägenheterna med vattenradiatorer och fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg. Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system med närvarostyrning som drivs via hushållselen. Tilluft tillförs lägenheterna via väggmonterade tilluftsdon. Småhusen har frånluftsvärmepump placerad i installationsutrymme i entré och har återvinning på frånluften. Frånluftssystemet suger frånluft från husets våtutrymmen och värme förs ut till det vattenburna värmesystemet. Tilluft tas in genom fasadventiler som är placerade bredvid eller i ovankant av fönster.
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp genom Lilla Edets kommun. Flerbostadshusen har inkommande vatten med centralmätare i utvändigt undercentral. All vatteninstallation i bostadshusen är till bad, tvätt och kök. I kök installeras diskbänk, diskmaskin och diskbänksblandare med avstängning för diskmaskin. I WC/dusch installeras duschutrustning, handfat, WC-stol och tvättmaskin. Samtliga vattenrör i badrum utförs med synlig förläggning. Lokalt omhändertagande av dagvatten. Lägenheterna i rad- och parhus har en egen inkommande servis för kall- och spillvatten. Undermätare placeras i installationsutrymmet i varje lägenhet.
El:	För lägenheterna i flerbostadshusen tecknar föreningen el abonnemang. Markskåp placeras intill respektive flerbostadshus. Markskåpen förses med en dubbelriktad elmätare för solelproduktion. Mätarblock placeras i markskåp för individuell mätning och fördelning sker till respektive lägenhet. Markskåp med utgående serviser till rad- och parhus. Serviserna ansluter i fasadmätarskåp där mätare placeras. Från kraftnätstation går även en servisledning till serviscentral/kopplingscentral som är placerad intill huskropp B. Från serviscentralen/kopplingscentralen förläggs en huvudledning till undercentralen. I undercentralen förses fastigheten med egen mätare och bostadsrättshavaren tecknar eget el abonnemang med leverantör avseende hushållsel. FTX-aggregatet i flerbostadshusen och frånluftsvärmepump i rad- och parhusen drivs av hushållsel.
Solceller	Flerbostadshusen förses med utanpåliggande solceller på yttertak monterade på fästen. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och bergvärmpump, vilket minskar föreningens kostnader för fastighetsel, hushållsel och uppvärmning.

Sophantering:	Flerbostadshusen A, B och C har ett gemensamt miljöhus och flerbostadshusen D och E har ett gemensamt miljöhus. Rad- och parhus har enskilda soptunnor.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadsrätt (förberett för torktumlare).
TV/data/telefoni:	Öppen fiber.
Förråd:	I varje bostadsrätt i flerbostadshusen ingår ett kallförråd om ca 1 kvm som finns i komplementbyggnad och förråden avskiljs med gallerväggar. Varje lägenhet i rad- och parhus har ett friliggande kallförråd om ca 6 kvm som är placerat på fram- eller baksidan av huset.
Parkering:	Varje lägenhet i flerbostadshusen har en parkeringsplats längs föreningens gemensamma väg och rad- och parhusen har asfalterad uppfart med plats för två bilar.
Gemensamma ytor:	Föreningen har ett gemensamt utrymme för undercentralen samt gemensamt förråd för gemensam trädgårdsutrustning. Föreningen kommer även att ha en gemensam lekplats. Gator och uppfarter för parkering asfalteras. Grus på gångförbindelser och uteplatser samt grässådd på baksidan av husen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Flerbostadshus isolerad balkgrund av betong och rad- och parhus isolerad balkgrund av betong. Betongplatta på mark för komplementbyggnader.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme i bostadshusen och planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Träpanel.
Väggar:	Ytterväggar isolerad träregelstomme och innerväggar träregelstomme med gipsskivor. Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av takskivor.
Takkonstruktion:	Flerbostadshus A, B och C har sadeltak och takbeklädnad av betongpannor och flerbostadshus D och E har pulpettak och takbeklädnad av takpapp. Rad- och parhus har pulpettak och takbeklädnad av takpapp. På rad- och parhusen finns avluftsningshuv, IM-kanal och ventilationshuv per lägenhet samt erforderlig taksäkerhet och takavvattning. På flerbostadshus monteras tillträdesanordning på yttertak, ventilationshuv, takavvattningssystem, taksäkerhetsanordning samt snörasskydd. Komplementbyggnader sedumtak.
Dörrar:	Flerbostadshusen har ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp i frostat glas. Småhusen har fönsterdörrar i målat trä med 3-glas isolerruta och målade ytterdörr i trä med isolerruta med klarglas. Målade trädörrar i komplementbyggnader.
Fönster:	3-glas isolerruta. Flerbostadshusen målade träfönster med aluminiumbeklädnad utvändigt och småhusen målade vridfönster i trä försedda med barnspärrar.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Entrédäck och uteplats:	Rad- och parhus har entrédäck av tryckimpregnerad trätrall med skärmtak av plexiglas med metallkonsoller samt grusad uteplats på baksidan.

Lägenheter i bottenplan på flerbostadshusen har terrass av trätrall med balkongräcke av galvaniserat stål med handledare i trä.

- Balkong:** Flerbostadshusen har dragstagsinhängda balkonger av trä med fuktskyddande gummiduk samt trätrall. Radhus 13-22 har balkong med tryckimpregnerat trallgolv och bjälklag på limträstolpar och galvaniserat stålräcke med överliggare i lärk.
- Loftgång:** Flerbostadshusen har pelarstöd loftgång i trä. Räckesspjälor och räckesständer av galvaniserat stål med handledare i trä.
- Övrigt:** Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré (rad- och parhus)	Klinker(svart)	Vitmålade	Takskiva(vit)
Entré (flerbostadshus)	Parkett	Vitmålade	Takskiva (vit)
Garderob i entré (rad- och parhus):	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Installationsutrymme (rad- och parhus):	Mörk plastmatta	Vitmålade	Takskiva (vit)
WC/Dusch/tvätt: (rad- och parhus)	Mörk platsmatta	Kakel(vit)	Takskiva(vit)
WC/Dusch/tvätt	Mörk platsmatta	Kakel (vit)	Vitlackad aluminiumprofil
Kök:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade, stänkskydd av kakel	Takskiva (vit)
Utrymme under trappa (rad- och parhus)	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Vardagsrum/hall bottenvåning:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Trappa (rad- och parhus):	Plansteg(vitlaserad ek)		
Allrum/hall/sovrums ovanvåning:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten.	217 443 000
Likviditetsreserv	97 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	217 540 000¹

¹ Varav avskrivningsunderlag 191 173 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inkl bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas för småhusen (par- och radhus) till ca 33 743 000 kr för byggnad och ca 4 961 000 kr för mark samt beräknas för flerbostadshusen till ca 27 000 000 kr för byggnad och ca 4 760 000 kr för marken, totalt ca 70 464 000 kr.

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. Årlig avsättning till fastighetsunderhåll 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 kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ³ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	30 036 667	1 år	2,00	600 733	150 183	750 917
Lån 2	30 036 667	3 år	2,60	780 953	150 183	931 137
Lån 3	30 036 667	5 år	3,20	961 173	150 183	1 111 357
Summa	90 110 000			2 342 860	450 550	2 793 410
Insatser	127 430 000					
Summa Finansiering	217 540 000					

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 beräknas ske enligt en 50-årig serieplan med en progressiv uppräkningsfaktor på 5,02 %. Vid tid Danske bank medger denna amortering de första fem åren, därefter ske en omförhandling. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt summa föregående sida **2 793 410**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **281 480**
är 40 kr per m² bostadsarea

Driftskostnader, Inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

Yttre belysning gångvägar, miljöhus	13 000	
Fastighetsel (enbart flerbostadshusen)	18 000	
Hushållsel (enbart flerbostadshusen) ³	200 000	
Uppvärmning (enbart flerbostadshusen)	85 000	
Vatten och avlopp (enbart flerbostadshusen)	162 000	
Vatten och avlopp (enbart rad- och parhusen) ⁴	246 000	
Sophantering (enbart flerbostadshusen)	56 000	
Trädgårdsskötsel, gräsklippning	16 000	
Snöröjning och sandning av väg	70 000	
Sotning, besiktningar, jouravtal etc	35 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	21 000	
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	124 000	
Ekonomisk förvaltning	108 000	
Revisionsarvode	15 000	
Styrelsearvode	45 000	
Föreningens administration, kostnad stämma etc	7 000	
Kontorsmaterial och telefon kostnader	1 000	
Övriga kostnader	12 000	
Summa Driftskostnader ², kr		1 234 000

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁵ 0

Summa skatter, kr 0

**Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men
Inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **4 308 890**

¹ Samtliga bostadsrättshavare i flerbostadshusen tecknar egna avtal med leverantör för bredband, TV och telefoni och kostnaden faktureras bostadsrättshavaren direkt från leverantören. Bostadsrättshavarna i rad- och parhusen tecknar egna avtal med leverantör avseende värme, sophantering, TV, bredband, telefoni och hushållsel. Kostnad för värme, sophantering och hushållsel beräknas till ca 1 600 kr per månad men är beroende av faktisk förbrukning. Kostnaden för bredband, TV och telefoni beror på vilket abonnemang som bostadsrättshavaren tecknar.

Elförbrukning för FTX aggregat i bostäderna belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² 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.

³ Föreningen tecknar abonnemanget för hushållsel i flerbostadshusen. Förbrukning kommer att mätas individuellt och debiteras bostadsrättshavarna enligt faktisk förbrukning. I kostnad hushållsel har räknats av uppskattad besparing på grund av egenproducerad solel.

⁴ Föreningen tecknar abonnemanget för vatten och avlopp. I rad- och parhusen kommer förbrukning mätas individuellt och debiteras bostadsrättshavarna enligt faktisk förbrukning.

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

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.

Årsavgift hushållsel och årsavgift vatten preliminärdebiteras och avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel och vatten i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter 1	3 541 000 kr
Årsavgifter 2 ¹	321 600 kr
Årsavgifter hushållsel ²	230 000 kr
Årsavgifter vatten ³	246 000 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	4 338 600 kr

¹ Årsavgift 2 tas ut av bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.

² Årsavgift hushållsel avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och kommer att debiteras mellan 381-643 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering enligt faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift hushållsel i efterskott enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för FTX aggregat i bostäderna belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

³ Årsavgift vatten är uppskattad till 500 kr per månad och avser bostadsrättshavarna i rad- och parhus. Retroaktiv reglering enligt faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift vatten i efterskott enligt verklig förbrukning.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Parhus ⁴ Radhus Lägenhet	Eostads- area, ca (m ²)	Antal RoK ⁵	Uteplats/altan/balkong ingår i upplåtelsen	Förråd, ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 ⁶ (%)	Andelstal årsavgift 2 ⁷ (%)	Årsavgift 1 ⁶ (kr)	Årsavgift 2 ⁷ (kr)	Beräknad månadsavgift ⁸ (kr)	Årsavgift vatten ⁹ (kr)	Årsavgift Hushållsel ¹⁰ (kr)
01SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 795 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
02RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
03SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
04RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
05SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
06RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
07SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
08RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
09SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
10RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
11SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
12RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
13SG	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
14S	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
15S	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
16S	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
17SG	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
18SG	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
19S	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
20S	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
21S	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
22SG	RH	117	5	Balkong/grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
23SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 295 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
24S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
25S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
26S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
27SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 295 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
28SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 295 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
29S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
30S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
31SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 295 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
32SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
33RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0

⁴ PH=Parhus, RH=Radhus och Lgh=lägenhet⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ Årsavgift 1 exklusive värme, vatten och avlopp, sophantering, TV, bredband, telefoni och hushållsel.⁷ Årsavgift 2 inklusive värme, vatten och avlopp och sophantering, debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen. Fördelas enligt andelstal 2.⁸ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.⁹ Årsavgift för vatten är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare i rad- och parhus.¹⁰ Årsavgift för hushållsel är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh. nr	Parhus Radhus	Bostads- area, ca	Antal Rok ⁵	Uteplats/altan/balkong ingår i upplåtelsen	Förråd, ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 ⁶ (%)	Andelstal årsavgift 2 ⁷ (%)	Årsavgift 1 ⁶ (kr)	Årsavgift 2 ⁷ (kr)	Beräknad månadsavgift ⁸ (kr)	Årsavgift Vatten ⁹ (kr)	Årsavgift Hushållsel ¹⁰ (kr)
34SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
35RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
36SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
37RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
38SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
39RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
40SG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
41RG	PH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 350 000	1,663	0	58 887	0	4 907	6 000	0
A21SA	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
A21SB	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
A21SG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
A22SA	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
A22SB	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
A22SG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
A41RG	Lgh	85	4	Altan	Ext förråd	1 695 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
A42RG	Lgh	85	4	Balkong	Ext förråd	1 595 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
B31S	Lgh	72	3	Altan	Förråd/loftg	1 350 000	1,023	3,214	36 224	10 337	3 880	0	6960
B32S	Lgh	72	3	Balkong	Förråd/loftg	1 295 000	1,023	3,214	36 224	10 337	3 880	0	6960
B41RG	Lgh	85	4	Altan	Förråd/loftg	1 695 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
B41SG	Lgh	85	4	Altan	Förråd/loftg	1 695 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
B42RG	Lgh	85	4	Balkong	Förråd/loftg	1 595 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
B42SG	Lgh	85	4	Balkong	Förråd/loftg	1 595 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
C21RG	Lgh	55	2	Altan	Förråd/loftg	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
C22RG	Lgh	55	2	Balkong	Förråd/loftg	895 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
C31S	Lgh	72	3	Altan	Förråd/loftg	1 350 000	1,023	3,214	36 224	10 337	3 880	0	6960
C32S	Lgh	72	3	Balkong	Förråd/loftg	1 295 000	1,023	3,214	36 224	10 337	3 880	0	6960
C41SG	Lgh	85	4	Altan	Förråd/loftg	1 695 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
C42SG	Lgh	85	4	Balkong	Förråd/loftg	1 595 000	1,208	3,795	42 775	12 204	4 582	0	7710
D21SG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 095 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
D22SG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
D11R	Lgh	31	1	Altan	Ext förråd	795 000	0,441	1,384	15 616	4 451	1 672	0	4570
D12R	Lgh	31	1	Fransk balkong	Ext förråd	750 000	0,441	1,384	15 616	4 451	1 672	0	4570
D21S	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 095 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970
D22S	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	0,782	2,455	27 591	7 896	2 966	0	5970

⁴ PH=Parhus, RH=Radhus och Lgh=lägenhet⁵ Rok = Rum och Kök.⁶ Årsavgift 1 exklusive värme, vatten och avlopp, sophantering, TV, bredband, telefoni och hushållsel.⁷ Årsavgift 2 inklusive värme, vatten och avlopp och sophantering, debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen. Fördelas enligt andelstal 2.⁸ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.⁹ Årsavgift för vatten är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare i rad- och parhus.¹⁰ Årsavgift för hushållsel är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Parhus ⁴ Radhus Lägenhet	Bostads- area, ca (m ²)	Antal Balkong/altan	Förråd ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 ⁶ (%)	Andelstal årsavgift 2 ⁷ (%)	Årsavgift 1 ⁶ (kr)	Årsavgift 2 ⁷ (kr)	Beräknad månadsavgift ⁸ (kr)	Årsavgift vatten ⁹ (kr)	Årsavgift Hushållsel ¹⁰ (kr)
D21RG	Lgh	55	2	Altan	1 095 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
D22RG	Lgh	55	2	Balkong	995 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E21SG	Lgh	55	2	Altan	1 095 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E22SG	Lgh	55	2	Balkong	995 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E21SA	Lgh	55	2	Altan	1 095 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E22SA	Lgh	55	2	Balkong	995 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E21SB	Lgh	55	2	Altan	1 095 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E22SB	Lgh	55	2	Balkong	995 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E21RG	Lgh	55	2	Altan	1 095 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
E22RG	Lgh	55	2	Balkong	995 000	0,782	2,455	27 691	7 896	2 966	0	5970
oliff.						-0,02	0,00	-897	6			
SUMMA		7 037			127 430 000	100,000	100,000	3 541 000	321 600		246 000	230 000
2240 kvm bostadsarea flerbostadshus												

⁴ PH=Parhus, RH=Radhus och Lgh=lägenhet⁵ RoK = Rum och Kök.⁶ Årsavgift: 1 exklusive värme, vatten och avlopp, sophantering, TV, bredband, telefoni och hushållsel.⁷ Årsavgift: 2 inklusive värme, vatten och avlopp och sophantering, debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen. Fördelas enligt andelstal 2.⁸ Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.⁹ Årsavgift för vatten är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare i rad- och parhus.¹⁰ Årsavgift för hushållsel är uppskattad och debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen.

F. NYCKELTAL ¹

Anskaffningskostnad	30 914 kr
Insats	18 109 kr
Belåning, år 1:	12 805 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	41%
Årsavgift 1, år 1: (exklusive värme, vatten och avlopp, sophantering, TV, bredband, telefoni och hushållsel)	503 kr
Årsavgift 2, år 1: (inklusive värme, vatten och avlopp och sophantering, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	144 kr
Årsavgift vatten och avlopp år 1: (enbart bostadsarea rad- och parhus)	51 kr
Årsavgift hushållsel, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	103 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive värme, vatten och avlopp, sophantering, TV, bredband, telefoni och hushållsel)	65 kr
Driftskostnader, år 1: (inklusive värme, vatten och avlopp och sophantering, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	143 kr
Driftskostnader hushållsel, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	89 kr
Kassaflöde, år 1:	44 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond, år 1:	104 kr
Amortering och avsättning i genomsnitt år 1-16 vid årlig uppräknig av amortering med 5,02% och ökad avsättning till underhållsfonden med 2% per år:	141 kr
Amortering, år 1:	64 kr

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

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 862 600	3 939 852	4 018 649	4 099 022	4 181 002	4 264 623	4 708 488	5 198 551
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	476 000	485 520	495 230	505 135	515 238	525 542	580 241	640 633
Årsavgift kr/m²	617	629	641	654	667	681	752	830
Summa intäkter	4 338 600	4 425 372	4 513 879	4 604 157	4 696 240	4 790 165	5 288 729	5 839 184
Driftskostnader	1 234 000	1 258 680	1 283 854	1 309 531	1 335 721	1 362 436	1 504 239	1 660 802
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	531 505
Kapitalkostnader								
Räntor	2 342 860	2 331 146	2 318 843	2 302 468	2 288 900	2 624 596	2 529 145	2 407 207
Avskrivningar	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730
Summa kostnader	5 488 590	5 501 556	5 514 427	5 523 729	5 536 351	5 898 762	5 945 115	6 511 244
Årets resultat¹	-1 149 990	-1 076 184	-1 000 548	-919 572	-840 111	-1 108 597	-656 385	-672 059

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	281 480	287 110	292 852	298 709	304 683	310 777	343 123	378 835
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	281 480	568 590	861 441	1 160 150	1 464 833	1 775 610	3 425 250	5 246 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 149 990	-1 076 184	-1 000 548	-919 572	-840 111	-1 108 597	-656 385	-672 059
Årets avskrivning	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730	1 911 730
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	761 740	835 546	911 182	992 158	1 071 619	803 133	1 255 345	1 239 671
Likviditetsreserv	97 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-450 550	-473 168	-496 921	-521 866	-548 064	-575 577	-735 298	-939 341
Beräknat bidrag solceller ²			132 890					
Extraamortering solceller ³			-132 890					
Årets kassaflöde	408 190	362 379	414 262	470 292	523 555	227 556	520 047	300 330

Låneskuld	90 110 000	89 659 450	89 186 282	88 556 472	88 034 606	87 486 542	84 304 848	80 240 241
Akkumulerad amortering vid årets slut	450 550	923 718	1 553 528	2 075 394	2 623 458	3 199 035	6 540 450	10 809 100

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 450 550 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,02 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,00 %.

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.

² Ansökan har gjorts om bidrag till kostnaden för solceller. Möjlig bidragsnivå var vid ansökningstillfället 20%.

³ Beräknat bidrag solceller används till extraamortering av föreningens lån.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	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	617	629	641	654	667	681	752	830
Antagen räntenivå + 1%	745	756	768	781	793	806	872	945
Antagen räntenivå + 2%	873	884	895	907	918	930	992	1059
Antagen räntenivå - 1%	488	501	515	529	543	557	632	716
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	617	631	646	661	677	693	778	887
Antagen inflationsnivå + 2%	617	633	650	668	686	705	808	953
Antagen inflationsnivå - 1 %	617	627	637	648	658	669	727	780

I genomsnittlig årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten och avlopp, sophantering och hushållsel för bostadsrättshavarna i flerbostadshus men exklusive värme, sophantering och hushållsel för bostadsrättshavarna i rad- och parhus. Kostnad för bredband, TV och telefoni debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,00 %.

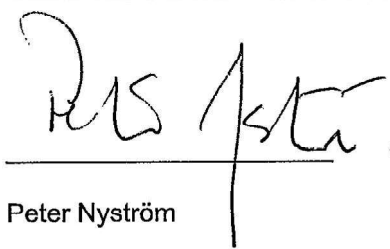
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. 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 inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Göteborg den 24 oktober 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK BIDLAREN



Peter Nyström



Hans Åke Fryklund



Monica Ström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av 2019-10-24 för bostadsrättsföreningen BoKlok Biodlaren, org. nr: 769636-4954.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-11-11

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-11-11 för Brf BoKlok Biodlaren

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-08-09
2. Registreringsbevis	2019-06-14
3. Uppdragsavtal med bilagor	2019-09-10
4. Bekräftelse från kontrollansvarig	2019-11-08
5. Kreditoffert Danske Bank	2019-05-13
6. Startbesked	2019-03-21
7. Beräkning av taxeringsvärde	2019-10-15
	2019-11-06
8. Bygglövsbeslut	2019-07-03
	2019-01-30
9. Ritning M-21	2019-05-14
10. Driftskostnadsspecifikation	odaterad
11. Specifikation av anläggningskostnad solceller	odaterad
12. Intyg från Styrelsen	2019-11-08
13. Kortfattad el beskrivning	2019-10-24
14. Bekräftelse avseende ytbeläggning av parkeringar	2019-10-23
15. Ansökan om solcellsbidrag	2019-09-02