

# **Ekonomisk plan för**

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

### **BOKLOK ORANGERIET**

**Säte: Vänersborgs kommun**

ORG NR 769636-3410

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

|                                                                                | Sid |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. Allmänna förutsättningar                                                    | 2   |
| B. Beskrivning av fastigheten                                                  | 3-5 |
| C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv                       | 6   |
| D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader             | 7-8 |
| E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning | 9   |
| F. Nyckeltal                                                                   | 10  |
| G. Ekonomisk prognos                                                           | 11  |
| H. Känslighetsanalys                                                           | 12  |
| I. Särskilda förhållanden                                                      | 13  |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet, Vänersborgs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 24 maj 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 oktober månad 2019. Inflyttning beräknas ske under vecka 9 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 med BoKlok Mark och Exploaterings AB samt på nedan redovisade upphandling.

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

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 15 augusti 2019.

Bygglov beviljades den 5 mars 2019.

BoKlok Housing AB svarar under 6 månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. 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. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Fastigheten Hässjan 1, Vänersborgs kommun

Adress: Lantgårdsvägen 17-21  
462 32 Vänersborg

Tomtens areal: 5 610 m<sup>2</sup> för fastigheten Hässjan 1 (enl. fastighetsutdrag)

Bostadsarea: Cirka 2 294 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 40 bostäder fördelat på 3 flerfamiljshus.

Husens utformning: 1 huskropp med 12 bostäder i ett 4-våningshus, 1 huskropp med 20 bostäder i 4-våningshus samt 1 huskropp med 8 bostäder i ett tvåvåningshus. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Avfallshantering: Avfallshantering anordnas i miljöhus efter kommunala riktlinjer.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadsrätt (förberett för torktumlare).

TV/data/telefoni: Lägenheterna kommer anslutas till ett gruppavtal med ComHem.

Parkering: Varje lägenhet har möjlighet att hyra en egen parkering. På föreningens område finns även tillgång till 4 gästparkeringar samt 2 handikapplatser.

Allmän information: Asfalterade ytor på parkering samt väg framför entréerna. Gräsyta med träd och buskar samt sittplats med grusytor på gården. Lekplats med stenmjöl och sand

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett kallförråd. De flesta når sina förråd via loftgångarna men vissa lägenheter har förråd i förrådsbyggnad placerad på baksidan av Hus A.

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp genom Vänersborgs kommun. Inkommande vatten med centralmätare (vattenmätarkonsol) placeras i utvändigt undercentral. Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Värme: Fjärrvärmecentral placerad i UC.

El: 3st elabonnemang omfattande gemensam fastighetsel och hushållsel för varje huskropp. Fördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskroppar. Från fördelning förläggs huvudledningar till resp. lägenhets gruppcentral. Markskåp förses med mätarblock för undermätning av hushållsel till resp. lägenhet. Schablonkostnad för hushållsel regleras i efterhand mellan Brf och resp lgh-innehavare. Elkostnad för FTX inkl ev eftervärmare belastar resp lägenhetsinnehavare, då aggregatet är kopplat över gruppcentralen i varje lgh. Återvunnen energi används till att värma upp till-luften.

Solceller: Varje huskropp förses med solceller, vars producerade el används till att minska föreningens totala elanvändning och därmed elkostnaden för fastighetsel och hushållsel.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning: Balkgrund på mark för huvudbyggnader. Betongplatta på mark på komplementbyggnader.

Stomme: Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.

Fasader: Väggar bestående av utvändig oorganisk vindsyddsskiva, träregelstomme med mellanliggande stenullsisolering, plastfolie, plywoodskiva samt invändig gipsskiva. Fasadbeklädnad av träpanel. Gavlar bestående av utvändig oorganisk vindsyddsskiva, träregelstomme. Fasadbeklädnad av träpanel.

Väggar: Innerväggar (ej bärande) bestående av målad gipsskiva på träregelstomme. Kakel på våtrumsskiva vid badrum. Lägenhetsskiljande väggar bestående av målad gipsskiva på träregelstomme med mellanliggande isolering av stenull. Dubbla stommar separerade av luftspalt och kakel på våtrumsskiva vid badrum.

Innertak: Innertak av folierad spånskiva. I badrum av vitlackerad aluminiumprofil.

Takkonstruktion: Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak råspont och takbeläggning av betongpannor i huvudbyggnader. Tak bestående av bärverk av trä med underlagstak råspont och takbeläggning av takpapp. Komplettering med gipsskiva och mellanliggande isolering av stenull vid UC och fastighetsförråd.

Dörrar: Entrédörr i trapphus i lackerad aluminium med dörrstängare. Ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp i frostat glas. Fönsterdörrar i målat trä med aluminiumbeklädnad och 3-glas isolerruta.

Fönster: Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt och 3-glas isolerruta.

Vatten: All vatteninstallation i bostadshus är koncentrerad till bad, tvätt och kök. I kök installeras diskbänk och diskmaskin. Diskbänksblandare med avstängning för diskmaskin. I WC/dusch installeras duschutrustning, handfat, WC-stol samt tvättmaskin. Förberedelse för torktumlare. Kall och varmvattenrör inomhus utförs med PE-rör. Samtliga vattenrör i badrum utförs med synlig förläggning.

Värme & ventilation: Uppvärmning med fjärrvärme via vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.

Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system med närvarostyrning.

Uteluft via väggmonterat uteluftsgaller i varje lägenhet.

Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon.

FTX-aggregat är placerat i förråd i varje lgh. Elkostnad för FTX inkl ev eftervärmare belastar resp lägenhetsinnehavare, då aggregatet är kopplat över gruppcentralen i varje lgh.

Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. FTX-aggregat för enrumslägenhet är placerad i spiskåpa.

Avluft från lägenheterna ventileras ut via vertikala schakt genom planen upp på vind. På vind ansluts avluftskanaler i botten på takgenomföring.

Serviscentral, el: Markskåp på gavel vid varje huskropp.

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

| <b>Rum</b>          | <b>Golv</b>      | <b>Väggar</b> | <b>Tak</b>                       |
|---------------------|------------------|---------------|----------------------------------|
| Entré/Hall:         | Parkett, ljus ek | Målat         | Takskiva                         |
| Vardagsrum:         | Parkett, ljus ek | Målat         | Takskiva                         |
| Kök:                | Parkett, ljus ek | Målat/Kakel   | Takskiva                         |
| Klädkammare/Förråd: | Parkett, ljus ek | Målat         | Takskiva                         |
| Sovrum:             | Parkett, ljus ek | Målat         | Takskiva                         |
| WC/Bad/Dusch/Tvätt: | Våtrumsmatta     | Kakel         | Aluminiumprofil<br>(vitlackerad) |

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

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|                                                                                                                         | (kr)                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret<br>samt köpeskilling för fastigheten | 77 643 000                     |
| Likviditetsreserv                                                                                                       | 50 000                         |
| <b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>                                                                                 | <b>77 693 000 <sup>1</sup></b> |

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag 68 683 000 kronor.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 30 000 000 kronor för byggnad och 6 200 000 kr för marken, totalt 36 200 000 kr

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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 avsättning avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske Bank gällande byggnadskreditivet och långfristiga lån. 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 <sup>1</sup>               | Belopp<br>(kr)    | Bindningstid | Räntesats <sup>2</sup><br>(%) | Ränte-<br>kostnad<br>(kr) | Amortering <sup>3</sup><br>(kr) | Kapital-<br>kostnad<br>(kr) |
|--------------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Lån 1                          | 9 923 000         | 5 år         | 2,55                          | 253 037                   | 63 507                          | 316 544                     |
| Lån 2                          | 9 923 000         | 2 år         | 2,50                          | 248 075                   | 63 507                          | 311 582                     |
| Lån 3                          | 9 922 000         | 1 år         | 2,45                          | 243 089                   | 63 501                          | 306 590                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>29 768 000</b> |              | <b>2,50</b>                   | <b>744 201</b>            | <b>190 515</b>                  | <b>934 716</b>              |
| Insatser                       | 47 925 000        |              |                               |                           |                                 |                             |
| <b>Summa Finansiering</b>      | <b>77 693 000</b> |              |                               |                           |                                 |                             |
|                                |                   |              |                               |                           |                                 |                             |
| <b>Summa år 1 <sup>4</sup></b> |                   |              |                               | <b>varav amortering</b>   | <b>190 515</b>                  | <b>934 716</b>              |

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

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-3 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amortering **beräknas** ske enligt en 50 årig serieplan med en progressiv årlig uppräkningsfaktor om 4,075 %.

Föreningens bank, Danske Bank, tillämpar dock inte progressiv amortering utan de kräver istället rak amortering 148 840 kr de första 5 åren för att sedan omförhandla den.

Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi och för att försäkra en hälsosam amorteringstakt för föreningens framtida underhållsbehov.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkl. amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Årsavgifter                                                                         | 1 617 270        |
| Årsavgift 2, hushållsel <sup>1</sup>                                                | 142 000          |
| Hysesintäkter p-platser (40 st á 175 kr i månadsavgift, samtliga antas bli uthyrda) | 84 000           |
| <b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>                                          | <b>1 843 270</b> |

<sup>1</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 159 kronor, 285 kronor eller 370 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

| Lgh nr       | BOA ,ca (m <sup>2</sup> ) | Antal rum <sup>2</sup> | Altan, Balkong <sup>3</sup> | Insats (kr)       | Andelstal <sup>4</sup> (%) | Årsavgift (kr)   | Månadsavgift <sup>5</sup> (kr) | Årsavgift hushållsel (kr) | Beräknad månadsavgift (kr) |
|--------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| A11          | 31                        | 1 RoK                  | A                           | 790 000           | 1,351                      | 21 849           | 1 821                          | 1 908                     | 1 980                      |
| A21RG        | 55                        | 2 RoK                  | A                           | 1 295 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| A21SG        | 55                        | 2 RoK                  | A                           | 1 295 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| A31S         | 72                        | 3 RoK                  | A                           | 1 540 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| A12          | 31                        | 1 RoK                  |                             | 590 000           | 1,351                      | 21 849           | 1 821                          | 1 908                     | 1 980                      |
| A22RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 140 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| A22SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 140 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| A32S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 390 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| B21RG        | 55                        | 2RoK                   | A                           | 1 240 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B21SG        | 55                        | 2 RoK                  | A                           | 1 240 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B31S         | 72                        | 3 RoK                  | A                           | 1 470 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| B22RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 190 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B32S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 420 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| B22SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 190 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B23RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 215 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B23SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 215 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B33S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 445 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| B24RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 240 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B24SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 240 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| B34S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 470 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C11          | 31                        | 1 RoK                  | A                           | 735 000           | 1,351                      | 21 849           | 1 821                          | 1 908                     | 1 980                      |
| C21RG        | 55                        | 2 RoK                  | A                           | 1 185 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C21SG        | 55                        | 2 RoK                  | A                           | 1 185 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C31S         | 72                        | 3 RoK                  | A                           | 1 415 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C31R         | 72                        | 3 RoK                  | A                           | 1 415 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C12          | 31                        | 1 RoK                  |                             | 645 000           | 1,351                      | 21 849           | 1 821                          | 1 908                     | 1 980                      |
| C22RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 135 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C22SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 135 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C32R         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 345 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C32S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 345 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C23RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 160 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C13          | 31                        | 1 RoK                  |                             | 670 000           | 1,351                      | 21 849           | 1 821                          | 1 908                     | 1 980                      |
| C33S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 375 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C33R         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 375 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C23SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 160 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C24RG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 185 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| C14          | 31                        | 1 RoK                  |                             | 690 000           | 1,351                      | 21 849           | 1 821                          | 1 908                     | 1 980                      |
| C34S         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 415 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C34R         | 72                        | 3 RoK                  | B                           | 1 415 000         | 3,139                      | 50 766           | 4 231                          | 4 440                     | 4 601                      |
| C24SG        | 55                        | 2 RoK                  | B                           | 1 185 000         | 2,398                      | 38 782           | 3 232                          | 3 420                     | 3 517                      |
| diff.        |                           |                        |                             |                   | -0,012                     | -188             |                                | -8                        |                            |
| <b>SUMMA</b> | <b>2 294</b>              |                        |                             | <b>47 925 000</b> | <b>100,000</b>             | <b>1 617 270</b> |                                | <b>142 000</b>            |                            |

<sup>2</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>3</sup> A=Altan, B=Balkong. Dessa ingår i bostadsrätten.

<sup>4</sup> Andelstal är proportionellt mot bostadsarean.

<sup>5</sup> Månadsavgift år 1 exklusive hushållsel.

Kostnaden för hushållsel debiteras direkt från föreningen. Elförbrukning för FTX-aggregat belastar hushållselen.



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

Enligt föregående sida 934 716

**Avsättningar**

Avsättning till fastighetsunderhåll 91 760  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea enligt stadgar, i planen 40 kr per m<sup>2</sup>

**Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

|                                              |         |                |
|----------------------------------------------|---------|----------------|
| Elförbrukning, utemiljö                      | 39 000  |                |
| Uppvärmning                                  | 234 000 |                |
| Vattenförbrukning                            | 120 000 |                |
| Renhållning/sophantering                     | 34 600  |                |
| Fastighetsskötsel/Tekniskt underhåll/        | 55 000  |                |
| Snöröjning/Trädgårdsskötsel                  |         |                |
| Lokalvård                                    | 15 000  |                |
| Sotning, besiktningar (ovk, garanti mm)      | 10 000  |                |
| Fastighetsförsäkring                         | 37 500  |                |
| TV, bredband och telefoni                    | 56 640  |                |
| Hiss, trygghetslarm                          | 5 000   |                |
| Administrativt avtal                         | 37 500  |                |
| Styrelsearvoden, inkl. revision              | 30 000  |                |
| <b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b> |         | <b>674 240</b> |
| Hushållsel <sup>2</sup>                      | 142 000 | <b>142 000</b> |

**Skatter**

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

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** 1 842 716

Avgår amorteringar -190 515  
Avgår avsättningar -91 760  
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 686 830

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** 2 247 271

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

<sup>3</sup> Föreningen tecknar abonnemang för hushållsel och debiterar bostadsrättshavaren en preliminär kostnad. I kostnaden har räknats av uppskattad besparing p.g.a. egenproducerad solel. Debitering av hushållsel = Årsavgift 2 Förbrukningen justeras retroaktivt efter faktisk elförbrukning.

## F. NYCKELTAL

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea (BOA):                                                                      | 33 868 kr |
| Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):                                                                                 | 20 891 kr |
| Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                                           | 12 976 kr |
| Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:<br>(inkl. värme, vatten och TV, bredband och telefoni, exkl. hushållsel) | 767 kr    |
| Årsavgift driftskostnad hushållsel per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                 | 62 kr     |
| Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:<br>(exkl. hushållsel).                                             | 294 kr    |
| Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                                         | 62 kr     |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                   | 339 kr    |
| Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                      | 123 kr    |
| Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:                                                                         | 83 kr     |

*Nyckeltal anger genomsnittliga värden.*

## G. EKONOMISK PROGNOSE

|                                                   | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 11            | År 16            |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter efter schablon</b>                 | 1 617 270        | 1 649 615        | 1 682 608        | 1 716 260        | 1 750 585        | 1 785 597        | 1 971 443        | 2 176 632        |
| <b>Årsavgifter efter förbrukning (hushållsel)</b> | 142 000          | 144 840          | 147 737          | 150 692          | 153 705          | 156 779          | 173 097          | 191 113          |
| <b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>                 | 767              | 782              | 798              | 814              | 830              | 847              | 935              | 1 032            |
| <b>Övriga intäkter</b>                            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Parkeringsintäkter                                | 84 000           | 85 680           | 87 394           | 89 141           | 90 924           | 92 743           | 102 396          | 113 053          |
| <b>Summa intäkter</b>                             | <b>1 843 270</b> | <b>1 880 135</b> | <b>1 917 738</b> | <b>1 956 093</b> | <b>1 995 215</b> | <b>2 035 119</b> | <b>2 246 936</b> | <b>2 480 799</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                            | 816 240          | 832 565          | 849 216          | 866 200          | 883 524          | 901 195          | 994 992          | 1 098 552        |
| Driftskostnad hushållsel, årsavgift               | 142 000          | 144 840          | 147 737          | 150 692          | 153 705          | 156 779          | 173 097          | 191 113          |
| Övriga driftskostnader                            | 674 240          | 687 725          | 701 479          | 715 509          | 729 819          | 744 415          | 821 895          | 907 438          |
| <b>Övriga kostnader</b>                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 76 553           |
| <b>Summa</b>                                      | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>76 553</b>    |
| <b>Kapitalkostnader</b>                           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                                            | 744 200          | 739 437          | 734 480          | 727 082          | 721 713          | 887 995          | 848 877          | 801 113          |
| Avskrivningar                                     | 686 830          | 686 830          | 686 830          | 686 830          | 686 830          | 686 830          | 686 830          | 686 830          |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>2 247 270</b> | <b>2 258 832</b> | <b>2 270 526</b> | <b>2 280 113</b> | <b>2 292 067</b> | <b>2 476 020</b> | <b>2 530 699</b> | <b>2 683 047</b> |
| <b>Årets resultat<sup>1</sup></b>                 | <b>-404 000</b>  | <b>-378 697</b>  | <b>-352 788</b>  | <b>-324 020</b>  | <b>-296 853</b>  | <b>-440 901</b>  | <b>-283 763</b>  | <b>-182 249</b>  |

|                                              |                |                |                |                |                |               |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b> |                |                |                |                |                |               |                |                |
| Avsättning till underhållsfond               | 91 760         | 93 595         | 95 467         | 97 376         | 99 324         | 101 310       | 111 855        | 123 497        |
| Akkumulerad avsättning till underhållsfond   | 91 760         | 185 355        | 280 822        | 378 199        | 477 523        | 578 833       | 1 116 601      | 1 710 341      |
| <b>Kassaflöde</b>                            |                |                |                |                |                |               |                |                |
| Årets resultat                               | -404 000       | -378 697       | -352 788       | -324 020       | -296 853       | -440 901      | -283 763       | -182 249       |
| Årets avskrivning                            | 686 830        | 686 830        | 686 830        | 686 830        | 686 830        | 686 830       | 686 830        | 686 830        |
| Likviditetsreserv                            | 50 000         |                |                |                |                |               |                |                |
| Amorteringar                                 | -190 515       | -198 278       | -206 358       | -214 767       | -223 518       | -232 626      | -284 046       | -346 832       |
| Bidrag solceller <sup>2</sup>                |                |                | 89 560         |                |                |               |                |                |
| Extraamortering solceller <sup>3</sup>       |                |                | -89 560        |                |                |               |                |                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                      | <b>142 315</b> | <b>109 855</b> | <b>127 684</b> | <b>148 043</b> | <b>166 459</b> | <b>13 302</b> | <b>119 020</b> | <b>157 749</b> |

Läneskuld

29 768 000 29 577 485 29 379 207 29 083 289 28 868 522 28 645 004 27 383 136 25 842 345

Förutsättningar

Årsavgifterna och parkeringsintäkter 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 190 515 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,075 % för fastighetslånet.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,10 %.

<sup>1</sup> Årets resultat

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

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

<sup>3</sup> 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                  | 767  | 782  | 798  | 814  | 830  | 847  | 935   | 1032  |
| Antagen räntenivå + 1 %            | 897  | 911  | 926  | 942  | 957  | 973  | 1056  | 1146  |
| Antagen räntenivå + 2 %            | 1026 | 1040 | 1054 | 1069 | 1084 | 1098 | 1176  | 1259  |
| Antagen räntenivå - 1 %            | 637  | 653  | 670  | 688  | 705  | 723  | 816   | 920   |
| Antagen räntenivå och              |      |      |      |      |      |      |       |       |
| Antagen inflationsnivå + 1 %       | 767  | 786  | 806  | 826  | 847  | 869  | 984   | 1121  |
| Antagen inflationsnivå + 2 %       | 767  | 790  | 814  | 839  | 865  | 891  | 1038  | 1224  |
| Antagen inflationsnivå - 1 %       | 767  | 778  | 790  | 802  | 814  | 826  | 890   | 954   |

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, TV, bredband och telefoni. Kostnad för hushållsel debiteras bostadsrättshavaren via föreningen.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 3,10 %.

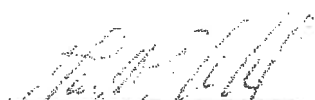
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

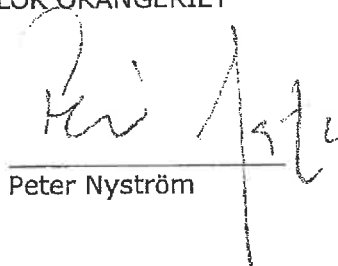
## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

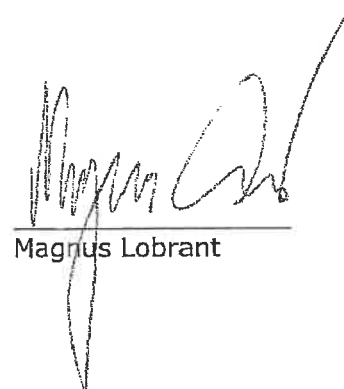
1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig 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.

Göteborg den 10 oktober 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK ORANGERIET

  
Hans-Åke Fryklund

  
Peter Nyström

  
Magnus Lohrant

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2019-10-10 för bostadsrättsföreningen BoKlok Orangeriet, org. nr: 769636-3410.

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.

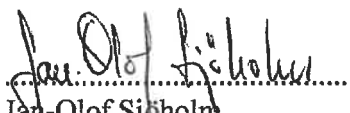
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

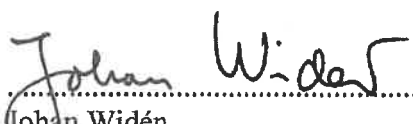
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har 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 2019-10-14

  
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