

**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 beräknas ske i juni månad 2022, dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske i oktober 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 maj 2021.

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.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Falun Hälsinggården 1:410, Falu kommun.
Fastighetens areal:	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 även 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 uteluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen.
Vatten och avlopp:	Inkommande vatten med centralmätare placeras i 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 från Falu Stadsnät där det ingår stadsnätsbox som stödjer tjänster upp till 1 Gbit/sekund. 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 grann föreningen Bostadsrättsföreningen BoKlok Duetten.

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. Båda gemensamhetsanläggningarna utgör en anläggningssamfällighet.

### **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. Städfförråd 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 träaltan. 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 rumsbeskrivning** <sup>1</sup>

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

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

## 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
<b>Beräknad anskaffningskostnad <sup>1</sup></b>	<b>142 404 000 kr</b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 115 354 000 kronor      K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och styrelseansvarsförsäkring ingå 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 55 223 600 kronor fördelat på 55 217 000 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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	15 646 000	1 år	2,00	312 920	117 921	430 841
Lån 2	15 646 000	3 år	2,50	391 150	117 921	509 071
Lån 3	15 646 000	5 år	3,00	469 380	117 921	587 301
<b>Summa</b>	<b>46 938 000</b>			<b>1 173 450</b>	<b>353 763</b>	<b>1 527 213</b>
Insatser	95 466 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>142 404 000</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. Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> 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 1 527 213

### Avsättningar

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

### Beräknade driftskostnader år 1, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Fastighets- och verksamhetsel <sup>2</sup>	78 800	
Hushållsel	201 160	
Uppvärmning	263 700	
Vatten	234 000	
Sophantering	141 500	
Yttre skötsel samt vinterväghållning	80 000	
Trapphusstädning	45 000	
TV och bredband	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	
<b>Summa driftskostnader <sup>3</sup>, kr</b>		<b>1 366 600</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>4</sup> 0

**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men  
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **3 037 533**

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

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

<sup>3</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>4</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.



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

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

Årsavgift	2 515 100
Årsavgift hushållsel <sup>1</sup>	201 160
Årsavgift uppvärmning av varmvatten <sup>2</sup>	103 240
Intäkt parkeringsplatser/förråd <sup>3</sup>	222 600
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>3 042 100 kr</b>

<sup>1</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning. Beräknad avgift mellan 257-397 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

<sup>2</sup> Årsavgift uppvärmning av varmvatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 132-204 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

<sup>3</sup> Det finns totalt 54 parkeringsplatser och här antas att 53 är uthyrda för 350 kronor per månad.

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

**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Förråd/ Balkong/ Altan <sup>5</sup>	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift <sup>6</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av varmvatten (kr)	Beräknad månads- avgift <sup>7</sup> (kr)
A21SG	55	2	A	1 495 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
A22SG	55	2	B	1 395 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
A21R	55	2	A	1 495 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
A22R	55	2	B	1 395 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
A31R	72	3	A	1 850 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
A32R	72	3	B	1 675 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
A31S	72	3	A	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
A32S	72	3	B	1 675 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
A41RG	85	4	A	2 095 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
A42RG	85	4	B	1 895 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
B21SG	55	2	A	1 495 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
B22SG	55	2	B	1 450 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
B23SG	55	2	B	1 495 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
B24SG	55	2	B	1 550 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
B31R	72	3	A	1 850 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B32R	72	3	B	1 750 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B33R	72	3	B	1 850 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B34R	72	3	B	1 995 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B31S	72	3	A	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B32S	72	3	B	1 750 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B33S	72	3	B	1 850 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B34S	72	3	B	1 995 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
B41RG	85	4	A	2 175 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
B42RG	85	4	B	1 995 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
B43RG	85	4	B	2 095 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
B44RG	85	4	B	2 295 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
C21SG	55	2	A	1 595 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
C22SG	55	2	B	1 550 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
C23SG	55	2	B	1 650 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
C21R	55	2	SA	1 595 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
C22R	55	2	B	1 550 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
C23R	55	2	B	1 650 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
C31R	72	3	SA	1 995 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
C32R	72	3	B	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
C33R	72	3	B	1 995 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
C31S	72	3	SA	2 050 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
C32S	72	3	B	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
C33S	72	3	B	1 995 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
C41RG	85	4	A	2 350 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
C42RG	85	4	B	2 250 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
C43RG	85	4	B	2 395 000	2,254	56 690	4 724	4 760	2 440	5 324
D21SG	55	2	A	1 595 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
D22SG	55	2	B	1 551 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
D23SG	55	2	B	1 595 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
D21RG	55	2	A	1 595 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
D22RG	55	2	B	1 550 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
D23RG	55	2	B	1 595 000	1,614	40 594	3 383	3 080	1 580	3 771
D31R	72	3	A	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
D32R	72	3	B	1 795 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
D33R	72	3	B	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
D31S	72	3	A	1 950 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
D32S	72	3	B	1 795 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
D33S	72	3	B	1 895 000	1,976	49 698	4 142	4 030	2 070	4 650
<i>diff.</i>				<i>0,010</i>		<i>258</i>				
<b>SUMMA</b>	<b>3 593</b>			<b>95 466 000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 515 100</b>		<b>201 160</b>	<b>103 240</b>	

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> A=Altan med grästäppa ingår i bostadsrätten, SA=Större altan men ingen grästäppa ingår i bostadsrätten, B=Balkong ingår i bostadsrätten.

Extern förråd ingår i alla bostadsrätter.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Beräknad månadsavgift inklusive hushållsel och varmvatten.

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

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)	700 kr
Årsavgift hushållsel och uppvärmning av varmvatten, år 1:	85 kr
Total årsavgift, år 1:	785 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive utbud av TV och bredband)	380 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	41 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

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

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Arsavgifter efter schablon</b>	2 515 100	2 565 402	2 616 710	2 669 044	2 722 425	2 776 874	2 832 411	2 889 059	2 946 841	3 005 777	3 065 893	3 127 211	3 189 755	3 253 550	3 318 621	3 384 993
<b>Arsavgifter efter förbrukning</b>	304 400	310 488	316 698	323 032	329 492	336 062	342 804	349 660	356 653	363 786	371 062	378 483	386 053	393 774	401 649	409 682
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	785	800	816	833	849	866	884	901	919	938	957	976	995	1 015	1 035	1 056
<b>Övriga intäkter</b>																
Parkeringsplatser	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600	222 600
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 042 100</b>	<b>3 098 490</b>	<b>3 156 008</b>	<b>3 214 676</b>	<b>3 274 517</b>	<b>3 335 556</b>	<b>3 397 815</b>	<b>3 461 319</b>	<b>3 526 094</b>	<b>3 592 163</b>	<b>3 659 555</b>	<b>3 728 294</b>	<b>3 798 408</b>	<b>3 869 924</b>	<b>3 942 870</b>	<b>4 017 276</b>
<b>Driftskostnader</b>	1 366 800	1 397 932	1 425 891	1 454 408	1 483 497	1 512 847	1 542 603	1 572 803	1 603 467	1 634 614	1 666 263	1 698 430	1 731 134	1 764 394	1 798 127	1 832 354
<b>Övriga kostnader</b>																
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kapitalkostnader</b>	1 173 450	1 164 606	1 155 449	1 145 967	1 136 150	1 216 065	1 204 699	1 192 930	1 180 745	1 168 128	1 155 065	1 141 539	1 127 535	1 113 035	1 098 021	1 082 476
Räntor	1 173 450	1 164 606	1 155 449	1 145 967	1 136 150	1 216 065	1 204 699	1 192 930	1 180 745	1 168 128	1 155 065	1 141 539	1 127 535	1 113 035	1 098 021	1 082 476
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	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540	1 153 540
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 693 590</b>	<b>3 716 078</b>	<b>3 734 879</b>	<b>3 753 916</b>	<b>3 773 187</b>	<b>3 917 451</b>	<b>3 937 042</b>	<b>3 956 850</b>	<b>3 976 872</b>	<b>3 997 107</b>	<b>4 017 553</b>	<b>4 038 206</b>	<b>4 059 064</b>	<b>4 080 124</b>	<b>4 101 381</b>	<b>4 231 113</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-651 490</b>	<b>-617 588</b>	<b>-578 872</b>	<b>-539 240</b>	<b>-498 670</b>	<b>-581 896</b>	<b>-539 227</b>	<b>-495 530</b>	<b>-450 778</b>	<b>-404 944</b>	<b>-357 998</b>	<b>-309 912</b>	<b>-260 656</b>	<b>-210 200</b>	<b>-158 511</b>	<b>-213 837</b>

<b>Avsättning för underhåll (ytte fond)</b>																
Avsättning till underhållsfond	143 720	146 594	149 526	152 517	155 567	158 678	161 852	165 089	168 391	171 759	175 194	178 698	182 272	185 917	189 635	193 428
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	143 720	290 314	439 841	592 358	747 925	906 603	1 068 455	1 233 544	1 401 935	1 573 694	1 748 888	1 927 586	2 109 857	2 295 774	2 485 410	2 678 838
<b>Kassaflöde</b>																
Årets resultat	-651 490	-617 588	-578 872	-539 240	-498 670	-581 896	-539 227	-495 530	-450 778	-404 944	-357 998	-309 912	-260 656	-210 200	-158 511	-213 837
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	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	0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-353 763	-366 286	-379 253	-392 678	-406 579	-420 972	-435 874	-451 304	-467 281	-483 822	-500 950	-518 683	-537 045	-556 056	-575 740	-596 122
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>198 287</b>	<b>169 666</b>	<b>195 416</b>	<b>221 622</b>	<b>248 291</b>	<b>150 672</b>	<b>178 438</b>	<b>206 705</b>	<b>235 481</b>	<b>264 774</b>	<b>294 892</b>	<b>324 945</b>	<b>355 839</b>	<b>387 284</b>	<b>419 289</b>	<b>343 581</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Kassabehållning inklusive fondavsättning	198 287	367 953	563 369	784 990	1 033 282	1 183 954	1 362 392	1 569 098	1 804 579	2 069 353	2 363 945	2 688 890	3 044 729	3 432 013	3 851 302	4 194 883
Akkumulerad amortering vid årets slut	353 763	720 049	1 099 302	1 491 980	1 898 559	2 319 531	2 755 406	3 206 710	3 673 991	4 157 813	4 658 763	5 177 446	5 714 490	6 270 546	6 846 287	7 442 408
Länsskuld	46 938 000	46 584 237	46 217 951	45 838 698	45 446 020	45 039 441	44 618 469	44 182 594	43 731 290	43 264 009	42 780 187	42 279 237	41 760 554	41 223 510	40 667 454	40 091 713

### Förutsättningar

Arsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år. År 2 tillkommer kostnad hiss-service. År 6 tillkommer kostnad för hiss-service.

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 år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 2,7 %.

### <sup>1</sup> Årets resultat

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

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	785	800	816	833	849	866	957	1056
Antagen räntenivå + 1%	915	930	945	960	976	992	1076	1168
Antagen räntenivå + 2%	1046	1060	1074	1088	1102	1117	1195	1279
Antagen räntenivå - 1%	654	671	688	705	723	741	838	945
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	785	804	824	845	866	877	995	1134
Antagen inflationsnivå + 2%	785	808	833	858	885	901	1052	1242
Antagen inflationsnivå - 1%	785	795	807	819	831	831	894	959

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

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,50 % och år 6-16 är 2,7 %.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – 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.

Falun den xx xxxxxxxx 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK AMAZONEN

\_\_\_\_\_  
Björn Nordqvist

\_\_\_\_\_  
Stefan Canderyd

\_\_\_\_\_  
Monica Ström