

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK DUETTEN

Falun kommun

ORG NR 769640-4974

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 Duetten, som registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 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.

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 angiven entreprenadhandling.

Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal enligt bostadsrättslagens 5 kap 4 § och ta in förskott från förhandstecknarna. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske juni månad 2023. Tillträde beräknas ske i november 2023.

Beräkningen av föreningens kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2023.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Duetten har, i avtal daterat den 2 juni 2022, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Falun Hälsinggården 1:576 i Falu kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 23 juni 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 8 april 2021. Startbesked erhöles den 13 juli 2022.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats den 28 februari 2023 gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3 och avsnitt I punkt 8.

Om det finns lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt förbinder sig BoKlok Housing AB att senast sex månader efter avräkningsdagen (dagen då föreningens lån betalas ut av banken) förvärva dessa lägenheter samt därefter betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter på dessa lägenheter till bostadsrättsföreningen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter 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 SEB

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Falun Hälsinggården 1:576, Falun kommun.
Adress:	Hälsinggårdsvägen 21–27 791 43 Falun
Fastighetens areal:	Cirka 9268 kvm
Bostadsarea:	Cirka 4509 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	67 lägenheter fördelat på fyra huskroppar.
Husens utformning:	Fyra flerbostadshus varav tre med fyra våningsplan och ett med tre 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.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. 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.
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 el abonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Solelen används till fastighetsel och hushållsel samt att överskott säljs till elnätet.
Hiss:	Hiss finns i samtliga trapphus.
Sophantering:	Gemensamma miljöhus.
TV/bredband/telefoni:	Lägenheterna utrustas med öppen fiber. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad.
Parkering:	Föreningen har 67 parkeringsplatser samt en handikapps parkering. Varje lägenhet får tillgång till en parkeringsplats.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och grusade gångar. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus.

Gemensamhets-
anläggning:

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Falun Hälsinggården GA:22 och GA:23.

GA:22: ändamålet är väg och förvaltningsform är samfällighet. Andelstalen är fördelat enligt följande:

Fastighet	Andelstal
Hälsinggården 1:410	10 685
Hälsinggården 1:576	12 298
Hälsinggården 4:303	32
Hälsinggården 5:1	12 096
Hälsinggården 7:2	2 822

GA:23: ändamålet är gångvägar, boulebana, odlingsyta och krossdike. Förvaltningsformen är samfällighet. Andelstalen är fördelat enligt följande:

Fastighet	Andelstal
Hälsinggården 1:410	53
Hälsinggården 1:576	67

Servitut och ledningsrätter

Servitut: På fastigheten finns ett befintligt belastande officialservitut avseende väg samt ett avtalsservitut avseende kraftledning och optokabel.

Ledningsrätt: Befintliga ledningsrätter som belastar fastigheten är: Fjärrvärme, Vatten och avlopp.

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

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Kantisolerad balkgrund av betong, invändigt isolerat med cellplast till överkant grund. Kantisolerad 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.

Takkonstruktion: Bärverk av trä med takbeläggning av betongtakpannor. På komplementbyggnader är takbeläggning av sedumtak.

Dörrar: Ytterdörrar i målat trä. 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 har dragstagsinhängda balkonger med trätrall. Balkongerna har räcke av galvaniserat stål.

Trappa/loftgång: Pelarburen loftgång av trä med tätskikt och ytskikt av trall/virke. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål.

Övrigt: Trapphusen och alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

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

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	190 296 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad anskaffningskostnad ³	190 346 000 kr

³ Varav avskrivningsunderlag: 156 196 000 kronor K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och styrelseansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen samt att bostadsrättstillägg tecknas av föreningen. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till totalt cirka 77 400 000 kronor fördelat på 69 000 000 kronor för byggnaden och 8 400 000 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 SEB.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	19 712 000	1 år	5,00	985 600	-315 392	137 984	808 192
Lån 2	19 712 000	2 år	5,00	985 600	-315 392	137 984	808 192
Lån 3	19 712 000	3 år	5,00	985 600	-315 392	137 984	808 192
Summa	59 136 000			2 956 800	-946 176	413 952	2 424 576
Insatser	116 451 000						
Upplåtelseavgifter	14 759 000						
Summa Finansiering	190 346 000						

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.
Offererade räntesatser: 3 mån: 4,22 %, 1 år: 4,64%, 2 år: 4,49 %, 3 år: 4,31 %, 4 år: 4,33 %, 5 år: 4,35 %
per den 31 mars 2023.

³ BoKlok Housing AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 28 februari 2023, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,40% dock maximalt upp till 5%, under respektive låns första bindningstid då de tre lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år och 3 år. I beräkning av räntegarantin tas hänsyn till amortering. Räntegarantin slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån.
Räntegarantin för samtliga tre år ska betalas, av BoKlok Housing AB, till föreningen i förskott senast två månader efter slutavräkningsdagen. BoKlok Housing AB och föreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är BoKlok Housing ABs åtagande till föreningen den samma oavsett detta.

⁴ Amortering förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,58 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar

Enligt föregående sida **2 424 576**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **202 905**
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader år 1, inklusive mervärdesskatt i förekommande fall

Gemensam elförbrukning ²	54 600	
Hushållsel	405 000	
Uppvärmning	212 000	
Vatten	270 000	
Sophantering	180 000	
Vinterväghållning	55 000	
Gemenhetsanläggning/Samfällighetsförening	30 000	
Media	32 000	
Fastighetsförsäkring	75 000	
Ekonomisk förvaltning	90 000	
Övrig förvaltning, inklusive även fastighetsskötsel och städning	135 000	
Revision	17 000	
Styrelsearvoden	45 000	
Omkostnader stämma och styrelseadministration	4 500	
Besiktning hiss, jouravtal och serviceavtal	39 000	
Övriga kostnader	11 000	
Summa driftskostnader ³, kr		1 655 100

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴ 0

Summa skatter, kr **0**

Reserv

Reserv **35 000**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **4 317 581**

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

² I kostnad gemensam elförbrukning har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.

³ 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.

⁴ 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 ska föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning.

Årsavgift	3 478 000
Årsavgift hushållsel ¹	405 000
Årsavgift uppvärmning av varmvatten ²	106 000
Intäkt parkeringsplatser ³	329 400
Summa beräknade intäkter år 1	4 318 400 kr

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 4 940 - 7 630 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² Årsavgift för varmvatten/uppvärmning av vatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 1 290- 2 000 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

³ Det finns totalt 68 parkeringsplatser och här antas att 61 är utthyrd för 450 kronor per månad.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m2)	Antal RoK ⁴	Mark/ Balkong ⁵	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andelstal ⁶ (%)	Lägenhetens nettoskuld- sättning ⁷ (kr)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift ⁸ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av varmvatten ⁹ (kr)	Beräknad månads- avgift ¹⁰ (kr)
E21SG	55	2	M	1 557 000	173 000	1 730 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E22SG	55	2	B	1 431 000	159 000	1 590 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E23SG	55	2	B	1 458 000	162 000	1 620 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E24SG	55	2	B	1 552 500	172 500	1 725 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E31R	72	3	M	1 953 000	217 000	2 170 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E32R	72	3	B	1 750 500	194 500	1 945 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E33R	72	3	B	1 791 000	199 000	1 990 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E34R	72	3	B	1 917 000	213 000	2 130 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E31S	72	3	M	1 989 000	221 000	2 210 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E32S	72	3	B	1 750 500	194 500	1 945 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E33S	72	3	B	1 791 000	199 000	1 990 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E34S	72	3	B	1 917 000	213 000	2 130 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
E21S	55	2	M	1 525 500	169 500	1 695 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E22S	55	2	B	1 404 000	156 000	1 560 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E23S	55	2	B	1 431 000	159 000	1 590 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E24S	55	2	B	1 525 500	169 500	1 695 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
E41RG	85	4	M	2 232 000	248 000	2 480 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
E42RG	85	4	B	2 020 500	224 500	2 245 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
E43RG	85	4	B	2 065 500	229 500	2 295 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
E44RG	85	4	B	2 187 000	243 000	2 430 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
F21SG	55	2	M	1 498 500	166 500	1 665 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
F22SG	55	2	B	1 372 500	152 500	1 525 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
F23SG	55	2	B	1 485 000	165 000	1 650 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
F31R	72	3	M	1 881 000	209 000	2 090 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
F32R	72	3	B	1 678 500	186 500	1 865 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
F33R	72	3	B	1 827 000	203 000	2 030 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
F31S	72	3	M	1 917 000	213 000	2 130 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
F32S	72	3	B	1 678 500	186 500	1 865 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
F33S	72	3	B	1 827 000	203 000	2 030 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
F21R	55	2	M	1 471 500	163 500	1 635 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
F22R	55	2	B	1 345 500	149 500	1 495 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
F23R	55	2	B	1 458 000	162 000	1 620 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
F41RG	85	4	M	2 142 000	238 000	2 380 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
F42RG	85	4	B	1 957 500	217 500	2 175 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
F43RG	85	4	B	2 079 000	231 000	2 310 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
G21SG	55	2	M	1 557 000	168 000	1 725 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G22SG	55	2	B	1 431 000	194 000	1 625 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G23SG	55	2	B	1 458 000	192 000	1 650 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G24SG	55	2	B	1 552 500	197 500	1 750 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G21S1	55	2	M	1 525 500	169 500	1 695 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G22S1	55	2	B	1 404 000	156 000	1 560 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G23S1	55	2	B	1 431 000	159 000	1 590 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G24S1	55	2	B	1 525 500	199 500	1 725 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G21S2	55	2	M	1 525 500	169 500	1 695 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G22S2	55	2	B	1 404 000	156 000	1 560 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G23S2	55	2	B	1 431 000	159 000	1 590 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G24S2	55	2	B	1 525 500	199 500	1 725 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
G41RG	85	4	M	2 205 000	420 000	2 625 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
G42RG	85	4	B	2 020 500	374 500	2 395 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
G43RG	85	4	B	2 065 500	359 500	2 425 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
G44RG	85	4	B	2 187 000	408 000	2 595 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
H21SG	55	2	M	1 557 000	138 000	1 695 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
H22SG	55	2	B	1 431 000	159 000	1 590 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
H23SG	55	2	B	1 458 000	162 000	1 620 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
H24SG	55	2	B	1 552 500	172 500	1 725 000	1,272	751 574	44 240	3 687	4 940	1 290	4 206
H31R	72	3	M	1 953 000	267 000	2 220 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H32R	72	3	B	1 750 500	319 500	2 070 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H33R	72	3	B	1 791 000	309 000	2 100 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H34R	72	3	B	1 917 000	313 000	2 230 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H31S	72	3	M	1 989 000	261 000	2 250 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H32S	72	3	B	1 750 500	319 500	2 070 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H33S	72	3	B	1 791 000	309 000	2 100 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H34S	72	3	B	1 917 000	333 000	2 250 000	1,577	931 786	54 848	4 571	6 470	1 690	5 251
H41RG	85	4	M	2 205 000	290 000	2 495 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
H42RG	85	4	B	2 020 500	324 500	2 345 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
H43RG	85	4	B	2 065 500	329 500	2 395 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
H44RG	85	4	B	2 187 000	308 000	2 495 000	1,811	1 070 047	62 987	5 249	7 630	2 000	6 051
diff.							-0,019	-11 217	-661		10		120
SUMMA	4 509			116 451 000	14 759 000	131 210 000	100,000	59 086 000	3 478 000		405 000		106 000

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ M = Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelsen. B = Balkong ingår i upplåtelsen. Extern förord ingår i samtliga bostadsrätter.

⁶ Övervägande delen av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁷ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldssättning, d v s räntebärande skulder (ån) minus räntebärande tillgångar (likvidreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

⁸ Månadsavgift, exklusive hushållsel, uppvärmning av varmvatten och TV och bredband.

⁹ Beräknad avgift som är uppskattad m h t snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek. Inklusive moms.

¹⁰ Månadsavgift inklusive även beräknad avgift hushållsel och beräknad avgift uppvärmning av vatten.

Bostadsrättshavaren tecknar själv avtal med leverantör avseende TV och bredband och faktureras direkt från leverantören. Beräknad kostnad beror på vilket utbud som väljs.



F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	42 215 kr
Insats och upplåtelseavgifter:	29 100 kr
Belåning, år 1:	13 115 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive varmvatten/uppvärmning av vatten, hushållsel, TV och bredband)	771 kr
Årsavgift hushållsel och uppvärmning av vatten år 1:	113 kr
Total årsavgift, år 1:	885 kr
Total driftskostnad, år 1:	367 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	31 %
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	346 kr
Amortering, år 1:	92 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	174 kr

¹ 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 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 478 000	3 825 800	4 208 380	4 629 218	4 721 802	4 816 238	5 317 516	5 870 968
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	511 000	521 220	531 644	542 277	553 123	564 185	622 906	687 739
Årsavgift kr/m²	885	964	1 051	1 147	1 170	1 193	1 317	1 455
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	329 400	329 400	329 400	329 400	329 400	329 400	329 400	329 400
Räntor	0	2 537	4 710	7 403	11 047	15 476	50 248	108 481
Summa intäkter	4 318 400	4 678 957	5 074 134	5 508 298	5 615 372	5 725 299	6 320 070	6 996 587
Driftskostnader	1 655 100	1 688 202	1 721 966	1 756 405	1 791 533	1 827 364	2 017 558	2 227 547
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	143 285
Summa	0	0	0	0	0	0	0	143 285
Reserv	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Kapitalkostnader								
Räntor	2 956 800	2 936 102	2 914 664	2 892 458	2 869 457	2 845 632	2 713 089	2 555 059
Räntegaranti	-946 176	-626 369	-310 897					
Avskrivningar	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960
Summa kostnader	5 262 684	5 594 896	5 922 692	6 245 823	6 257 950	6 269 956	6 327 606	6 522 851
Årets resultat ¹	-944 284	-915 939	-848 558	-737 525	-642 578	-544 657	-7 536	473 736

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	202 905	206 963	211 102	215 324	219 631	224 024	247 340	273 083
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	202 905	409 868	620 970	836 295	1 055 926	1 279 949	2 469 093	3 782 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-944 284	-915 939	-848 558	-737 525	-642 578	-544 657	-7 536	473 736
Årets avskrivning	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960	1 561 960
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	617 676	646 021	713 402	824 435	919 382	1 017 303	1 554 424	2 035 696
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-413 952	-428 771	-444 122	-460 021	-476 490	-493 548	-588 449	-701 598
Årets kassaflöde	253 724	217 250	269 280	364 414	442 892	523 755	965 975	1 334 098

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	253 724	470 974	740 254	1 104 668	1 547 560	2 071 314	5 990 745	12 182 155
Akkumulerad amortering vid årets slut	413 952	842 723	1 286 845	1 746 866	2 223 356	2 716 904	5 462 676	8 736 414
Låneskuld vid årets början	59 136 000	58 722 048	58 293 277	57 849 155	57 389 134	56 912 644	54 261 774	51 101 185

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 10,0% per år för år 2-4 och därefter med 2,0% per år.
 Övriga årsavgifter höjs med 2,0 % per år.
 Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.
 Avsättning till underhållsfond höjs med 2,0% per år.
 Räntan på kassan har satts till 1 % från och med år 2.
 Antagen räntenivå på föreningens lån är 5 %.
 Antagen inflation 2,0 %.
 Amortering 413 952 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,58 %.
 Den ökade amorteringen skapar utrymme för att ta upp lån, som används till underhåll, om tillgänglig likviditet inte skulle räcka för erforderligt underhåll.

¹ Årets resultat

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

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	885	964	1051	1147	1170	1193	1317	1455
Antagen räntenivå + 1%	1016	1094	1181	1275	1297	1319	1438	1568
Antagen räntenivå + 2%	1147	1225	1310	1404	1424	1446	1558	1681
Antagen räntenivå - 1%	754	834	922	1019	1043	1067	1197	1341
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	885	968	1060	1160	1188	1216	1369	1547
Antagen inflationsnivå + 2%	885	972	1068	1173	1206	1240	1425	1653
Antagen inflationsnivå - 1%	885	960	1043	1134	1153	1171	1270	1374

I årsavgiften ingår bl.a kostnad för vatten, uppvärmning och hushållsel. Kostnad för hushållsel och uppvärmning av varmvattenär beräknade och debiteras enligt verklig förbrukning i efterskott. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal om utbud av TV och bredband med leverantör och debiteras direkt från leverantör. direkt från leverantör.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 5 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.



I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, varken regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd, mark och övriga lägenhetskompement, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som ska utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
8. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från BoKlok Housing AB gällande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D, not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första tre åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 29,6 % i genomsnitt under år 2 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Falun den 4 april 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK DUETTEN



Stefan Canderyd



Björn Nordqvist



Niklas Svensson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Duetten, org. nr: 769640-4974.

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

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

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

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

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

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

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

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

JOS

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

Johan W: ad

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat för Brf BoKlok Duetten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-10-26
2. Registreringsbevis	2023-01-05
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-06-23
4. Tilläggsavtal till Uppdragsavtal	2023-02-28
5. Tilläggsavtal till Uppdragsavtal	2023-02-15
6. Köpekontrakt	2022-06-22
7. Kreditoffert SEB	2022-01-18
8. Aktuella räntor	2023-03-31
9. Utdrag från fastighetsregistret	2023-03-08
10. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
11. Bygglovsbeslut	2021-04-08
12. Startbesked	2022-07-13
13. Information från kontrollansvarig	2023-03-08
12. Fastighetsreglering Ärende nr W212119	2021-09-28
13. Redovisning av solcellsbesparing	2023-03-08
14. Uträkning tappvarmvatten	odaterad
15. Ritning M0203	2022-05-03



Verification

Transaction 09222115557490652160

Document

Ekonomisk plan duetten 20230411

Main document

15 pages

Initiated on 2023-04-11 21:03:15 CEST (+0200) by Niklas Svensson (NS)

Finalised on 2023-04-12 10:16:36 CEST (+0200)

Signing parties

Niklas Svensson (NS)

BoKlok Housing AB

niklas.svensson@boklok.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niklas Svensson'.

The name returned by Swedish BankID was "NIKLAS SVENSSON"

Signed 2023-04-11 21:05:37 CEST (+0200)

Stefan Canderyd (SC)

stefan.canderyd@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Canderyd'.

The name returned by Swedish BankID was "STEFAN CANDERYD"

Signed 2023-04-12 09:34:31 CEST (+0200)

Björn Nordqvist (BN)

bjorn.a.nordqvist@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Nordqvist'.

The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN NORDQVIST"

Signed 2023-04-11 22:03:43 CEST (+0200)

Jan-Olof Sjöholm (JS)

janolofsjoholm1@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan-Olof Sjöholm'.

The name returned by Swedish BankID was "Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signed 2023-04-12 10:16:36 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)

jw@brfexperten.se



Verification

Transaction 09222115557490652160



Johan W: [signature]

The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN"

Signed 2023-04-12 10:11:38 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

