

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK DALEN

Södertälje kommun

ORG NR 769640 - 0444

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 Dalen, som registrerades hos Bolagsverket den 1 juni 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 & 6 § och ta in förskott från förhandstecknarna. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under perioden april - juni 2023. Tillträde beräknas ske i september 2023.

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

Bostadsrättsföreningen BoKlok Dalen har i avtal daterat den 15 mars 2022, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Dagliljan 2, i Södertälje kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 11 mars 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 kommer att lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades i december 2021. Startbesked erhöles i mars 2022.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats i februari 2023, gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3.

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, kommer att lämnas av Skanska AB genom utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Danske Bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Dagliljan 2, i Södertälje kommun.
Fastighetens areal:	Cirka 9009 kvm
Bostadsarea:	Cirka 4860 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	76 lägenheter fördelat på 4 huskroppar.
Husens utformning:	flerbostadshus med 4 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. Elradiatorer i trapphus.
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. Sol elen används till fastighetsel och hushållsel.
Hiss:	Hiss installeras i trapphusen.
Sophantering:	Gemensamma lyftbara kärl för källsortering, placerade på föreningens mark.
TV/bredband/telefoni:	Hemmanätverksanläggning, aktiv utrustning levereras av bredbandsleverantören. Telefonförsörjning sker via fiber.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad.
Parkering:	Föreningen har 80 parkeringsplatser varav 2 besöksparkeringar och 2 handikapp platser.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och gångar. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus samt i anslutning till förråd.

Servitut och ledningsrätter

Servitut & ledningsrätt På fastigheten kommer ett belastande avtalsservitut att tecknas. Servitutet avser ledningsrätt i form av dricksvattenledningar, spillvattenledningar och dagvattenledningar i mark. Avtalspart är Telge Nät.

Den fasta egendomen kommer att belastas av servitut, ledningsrätter 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. 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. Ommålning av fasader, bör göras efter 10 år.
Väggar:	Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeläggning av takpapp. På komplementbyggnader har takbeläggning av sedum.
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 betongplattor på våning två, tre och fyra. 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 FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader,
fastighetsskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt. 228 663 000

Likviditetsreserv 50 000

Beräknad anskaffningskostnad ³ **228 713 000 kr**

³ Varav avskrivningsunderlag: 172 247 000 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 103 400 000 kronor fördelat på 89 000 000 kronor för byggnaden och 14 400 000 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 Danske Bank.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter

tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Ränte- garanti ³	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	20 714 334	1 år	4,00	828 573	-290 001	155 123	693 696
Lån 2	20 714 334	2 år	4,50	932 145	-393 572	155 123	693 696
Lån 3	20 714 332	3 år	5,00	1 035 717	-497 144	155 123	693 696
Summa	62 143 000			2 796 435	-1 180 717	465 369	2 081 087
Insatser	133 256 000						
Upplåtelseavgifter	33 314 000						
Summa Finansiering	228 713 000						

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: STIBOR 90 = 2,959 + 1,11 = 4,07 %, 1 år: 3,49 %, 2 år: 3,66 %, 3 år: 3,78 %, 4 år: 3,93 %, 5 år: 4,13 % per den 1 februari 2023.

Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ BoKlok Housing AB garanterar i en separat räntegaranti, daterad den 6 februari 2023, att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 2,60% 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. Räntegarantins 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 3,57 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar

Enligt föregående sida **2 081 087**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **218 700**
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader år 1, inklusive mervärdesskatt i förekommande fall

Gemensam elförbrukning	70 000
Hushållsel	384 240
Uppvärmning	437 220
Gemensamt vatten och kallvatten	215 000
Varmvatten	83 960
Sophantering	106 920
Vinterväghållning	25 000
TV, bredband	150 480
Fastighetsförsäkring	65 000
Ekonomisk förvaltning	83 000
Övrig förvaltning, inklusive även fastighetsskötsel och städning	45 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	45 000
Omkostnader stämma och styrelseadministration	5 000
Jouravtal & serviceavtal	65 000
Övriga kostnader	5 000

Summa driftskostnader ², kr **1 800 820**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder³ 0
Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **4 100 607**

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

² Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

³ 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 för TV och bredband erläggas lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift	3 299 700
Årsavgift hushållsd ¹	384 240
Årsavgift varmvatten/uppvärmning av vatten ²	83 960
Årsavgift TV och bredband ³	150 480
Intäkt parkeringsplatser ⁴	182 400
Summa beräknade intäkter år 1	4 100 780 kr

¹ Årsavgift för hushållsd debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 2 450 - 6 720 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsd.

² Årsavgift för varmvatten/uppvärmning av vatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 540 - 1 470 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

³ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften beräknas till 165 kronor per lägenhet och månad. Om utbud önskas utöver basutbud tecknar bostadsrättshavaren eget avtal med leverantör och betalar direkt till leverantören.

⁴ Det finns totalt 80 parkeringsplatser och här antas att 76 är uthyrda för 200 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	Antal RoK ⁵	Mark ⁶ Balkong	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal ⁷	Lägenhetens nettoskults- sättning ⁸	Årsavgift	Månads- ⁹ avgift	Beräknad årsavgift hushållsd	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten/ varmvatten ¹⁰	Årsavgift TV och bredband	Beräknad månads- avgift ¹¹
(m2)				(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
A21S	55	2	A	1 556 000	389 000	1 945 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A22S	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A23S	55	2	B	1 556 000	389 000	1 945 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A24S	55	2	B	1 580 000	395 000	1 975 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A21RA	55	2	A	1 556 000	389 000	1 945 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A22RA	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A23RA	55	2	B	1 556 000	389 000	1 945 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A24RA	55	2	B	1 580 000	395 000	1 975 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A21RB	55	2	A	1 556 000	389 000	1 945 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A22RB	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A23RB	55	2	B	1 556 000	389 000	1 945 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A24RB	55	2	B	1 580 000	395 000	1 975 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
A41RG	85	4	A	2 220 000	555 000	2 775 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A42RG	85	4	B	2 156 000	539 000	2 695 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A43RG	85	4	B	2 220 000	555 000	2 775 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A44RG	85	4	B	2 316 000	579 000	2 895 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A41SG	85	4	A	2 300 000	575 000	2 875 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A42SG	85	4	B	2 236 000	559 000	2 795 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A43SG	85	4	B	2 300 000	575 000	2 875 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
A44SG	85	4	B	2 340 000	585 000	2 925 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
B11	31	1	A	1 084 000	271 000	1 355 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
B12	31	1	FB	956 000	239 000	1 195 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
B13	31	1	FB	980 000	245 000	1 225 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
B14	31	1	FB	1 004 000	251 000	1 255 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
B21RG	55	2	A	1 500 000	375 000	1 875 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B22RG	55	2	B	1 460 000	365 000	1 825 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B23RG	55	2	B	1 500 000	375 000	1 875 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B24RG	55	2	B	1 564 000	391 000	1 955 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B21RA	55	2	A	1 484 000	371 000	1 855 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B22RA	55	2	B	1 436 000	359 000	1 795 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B23RA	55	2	B	1 484 000	371 000	1 855 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B24RA	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B21RB	55	2	A	1 484 000	371 000	1 855 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B22RB	55	2	B	1 436 000	359 000	1 795 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B23RB	55	2	B	1 484 000	371 000	1 855 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B24RB	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
B41SG	85	4	A	1 992 000	498 000	2 490 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
B42SG	85	4	B	1 924 000	481 000	2 405 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
B43SG	85	4	B	2 060 000	515 000	2 575 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
B44SG	85	4	B	2 180 000	545 000	2 725 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
C21RG	55	2	A	1 436 000	359 000	1 795 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
C22RG	55	2	B	1 476 000	369 000	1 845 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
C23RG	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
C24RG	55	2	B	1 620 000	405 000	2 025 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
C31R	72	3	A	1 980 000	495 000	2 475 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C32R	72	3	B	1 916 000	479 000	2 395 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C33R	72	3	B	1 980 000	495 000	2 475 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C34R	72	3	B	2 020 000	505 000	2 525 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C31S	72	3	A	2 156 000	539 000	2 695 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C32S	72	3	B	1 916 000	479 000	2 395 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C33S	72	3	B	1 980 000	495 000	2 475 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C34S	72	3	B	2 020 000	505 000	2 525 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
C41SG	85	4	A	2 300 000	575 000	2 875 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
C42SG	85	4	B	2 236 000	559 000	2 795 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
C43SG	85	4	B	2 300 000	575 000	2 875 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
C44SG	85	4	B	2 340 000	585 000	2 925 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
D11	31	1	A	1 116 000	279 000	1 395 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
D12	31	1	FB	1 004 000	251 000	1 255 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
D13	31	1	FB	1 020 000	255 000	1 275 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
D14	31	1	FB	1 036 000	259 000	1 295 000	0,754	468 181	24 880	2 073	2 450	540	1 980	2 488
D21SG	55	2	A	1 660 000	415 000	2 075 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
D22SG	55	2	B	1 620 000	405 000	2 025 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
D23SG	55	2	B	1 660 000	415 000	2 075 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
D24SG	55	2	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,163	722 142	38 376	3 198	4 350	950	1 980	3 805
D31R	72	3	A	1 980 000	495 000	2 475 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D32R	72	3	B	1 916 000	479 000	2 395 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D33R	72	3	B	1 980 000	495 000	2 475 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D34R	72	3	B	2 020 000	505 000	2 525 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D31S	72	3	A	2 156 000	539 000	2 695 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D32S	72	3	B	1 916 000	479 000	2 395 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D33S	72	3	B	1 980 000	495 000	2 475 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D34S	72	3	B	2 020 000	505 000	2 525 000	1,453	902 211	47 945	3 995	5 690	1 240	1 980	4 738
D41RG	85	4	A	2 116 000	529 000	2 645 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
D42RG	85	4	B	2 040 000	510 000	2 550 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
D43RG	85	4	B	2 116 000	529 000	2 645 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
D44RG	85	4	B	2 276 000	569 000	2 845 000	1,675	1 040 058	55 270	4 606	6 720	1 470	1 980	5 453
diff.														

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	47 060 kr
Insats och upplåtelseavgifter:	34 274 kr
Belåning, år 1:	12 787 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive varmvatten/uppvärmning av vatten, hushållsel, TV och bredband)	679 kr
Årsavgift hushållsel, varmvatten/uppvärmning av vatten, TV och bredband, år 1:	127 kr
Total årsavgift, år 1:	806 kr
Total driftskostnad, år 1:	371 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	27 %
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	45 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	354 kr
Amortering, år 1:	96 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	175 kr

¹ Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och avser per kvadratmeter bostadsarea.

G. EKONOMISK PROGNOSE

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	3 299 700	3 728 661	4 213 387	4 761 127	4 856 350	4 953 477	5 469 039	6 038 261
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	618 680	631 054	643 675	656 548	669 679	683 073	754 167	832 662
Årsavgift kr/m²	806	897	999	1 115	1 137	1 160	1 280	1 414
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400
Räntor	0	2 689	5 994	10 038	14 503	19 762	55 895	115 212
Summa intäkter	4 100 780	4 544 803	5 045 456	5 610 113	5 722 932	5 838 712	6 461 501	7 168 535
Driftskostnader	1 800 820	1 840 836	1 877 653	1 915 206	1 953 510	2 047 381	2 260 474	2 495 745
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	162 532
Summa	0	0	0	0	0	0	0	162 532
Kapitalkostnader								
Räntor	2 796 435	2 775 493	2 753 804	2 731 341	2 708 075	2 683 979	2 549 965	2 390 258
Räntegaranti	-1 180 717	-884 046	-489 565					
Avskrivningar	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470
Summa kostnader	5 139 008	5 454 754	5 864 362	6 369 017	6 384 055	6 453 830	6 532 908	6 771 006
Årets resultat¹	-1 038 228	-909 950	-818 906	-758 904	-661 123	-615 118	-71 407	397 529

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	218 700	223 074	227 535	232 086	236 728	241 462	266 594	294 341
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	218 700	441 774	669 309	901 396	1 138 124	1 379 586	2 661 298	4 076 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 038 228	-909 950	-818 906	-758 904	-661 123	-615 118	-71 407	397 529
Årets avskrivning	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470	1 722 470
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	684 242	812 520	903 564	963 566	1 061 347	1 107 352	1 651 063	2 119 999
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-465 369	-481 983	-499 189	-517 011	-535 468	-554 584	-660 902	-787 603
Årets kassaflöde	268 873	330 537	404 374	446 556	525 879	552 768	990 161	1 332 396

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	268 873	599 410	1 003 784	1 450 340	1 976 219	2 528 987	6 579 652	12 853 629
Akkumulerad amortering vid årets slut	465 369	947 352	1 446 541	1 963 552	2 499 019	3 053 603	6 138 023	9 813 751
Låneskuld vid årets början	62 143 000	61 677 631	61 195 648	60 696 459	60 179 448	59 643 981	56 665 879	53 116 851

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 13,0% per år för år 2-4 och därefter med 2,0% per år.

Övriga årsavgifter höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år. År 2 tillkommer kostnad

Hissbesiktning. År 6 tillkommer kostnad för hisservice.

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

Räntan på kassan har satts till 1 % från och med år 2.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,5 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 465 369 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,57 %.

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	806	897	999	1115	1245	1270	1402	1548
Antagen räntenivå + 1 %	870	1003	1125	1240	1369	1392	1518	1657
Antagen räntenivå + 2 %	998	1130	1251	1365	1492	1515	1635	1766
Antagen räntenivå - 1 %	678	770	873	990	1121	1147	1285	1438
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	806	900	1007	1127	1262	1280	1440	1626
Antagen inflationsnivå + 2 %	806	905	1016	1140	1280	1304	1497	1733
Antagen inflationsnivå - 1 %	806	892	990	1101	1227	1235	1341	1452

I årsavgiften ingår även beräknad kostnad för uppvärmning av vatten/varmvatten och hushållsel.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,5 %.

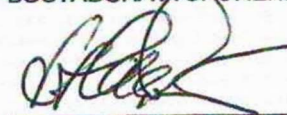
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga 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. 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 lägenhetskomplement, 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 44 % i genomsnitt under år 1 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen

Nacka den 6 februari 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK DALEN



Lars Halldén



Michael Hansson



Kjell Hågbäck

DINTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-02-06 för bostadsrättsföreningen BoKlok Dalen, org. nr:769640-0444.

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.

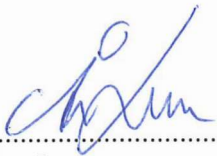
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

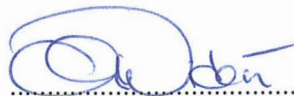
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-02-17



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvings väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2023-02-17 för Brf BoKlok Dalen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2022-03-17
Registreringsbevis		2022-03-25
Uppdragsavtal med bilagor (exkl ritningar)		2022-03-11
Planritningar enl. uppdaterad handlingsförteckning		2023-02-07
Ränteindikation		2023-02-01
Kreditoffert		2022-03-01
Amorteringsplan 50 år		2023-02-06
Försäljningsläge		2023-02-06
Beräkning besparing/intäkt solcell	2021-05-18 rev.	2023-02-03
Beräkning av taxeringsvärde		2023-02-01
Bygglovsbeslut		2021-12-23
Startbesked		2022-03-09
Information från kontrollansvarig		2023-02-03
Köpekontrakt		2022-03-15
Entreprenad och Montage Allriskförsäkring, If för 2023		2022-12-01
Markupplåtelseavtal Telge Nät utkast		Odaterat
Räntegaranti från BoKlok		2023-02-06
Styrelseansvarsförsäkring Zurich220601-230531		2022-06-28