

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK RYTTAREN

Uppsala kommun

ORG NR 769640 - 9486

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 Rytteren, som registrerades hos Bolagsverket den 3 mars 2023, 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. Som säkerhet kommer en förskottsgarantiförsäkring att tecknas.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under oktober månad 2023. Tillträde beräknas ske i februari 2024.

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

Bostadsrättsföreningen BoKlok Rytteren har, i avtal daterat den 1 december 2022, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Ärnevi 13:1 i Uppsala kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 25 oktober 2022. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 9 maj 2022. Startbesked erhöles den 1 november 2022.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats den 15 juni 2023 gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3 och avsnitt I pkt 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, kommer att lämnas genom en insatsgarantiförsäkring.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Danske bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ärnevi 13:1 i Uppsala kommun.
Fastighetens areal:	11 194 kvm
Bostadsarea:	Cirka 2 856 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	40 lägenheter fördelat på 5 huskroppar.
Husens utformning:	5 flerbostadshus med 2 våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Bergvärme med fördelning ut till vattenradiatorer. Fördelning ut till radiatorer sker i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg.
Ventilation:	Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system. Utluft tas in via väggmonterat utluftsgaller 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 utvändigt undercentral 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, hushållsel och för bergvärmepump.
Sophantering:	Avfallshantering sker i sopkärlskåp.
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 74 parkeringsplatser, varav 2 är handikappplatser.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek, grillplats, pergola och grusade gångar. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus.
Gemensamhetsanläggning:	Samfällighet för infartsväg Ärnevi GA:7 tillsammans med Ärnevi 13:2. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens ägande och drift. Preliminära andelstal, 40/60 för Ärnevi 13:1 och 20/60 för Ärnevi 13:2. GA 7 kommer att förvaltas som en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätter

Servitut: Jordkabel & dagvattenledning till förmån för Funbo – Åby 9:7.

Ledningsrätt: Vatten och avlopp till förmån för Uppsala Vatten & avfall AB

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.

Väggar: Träregelstomme och gipsskivor (innervägg). Brand- och våtrumsanpassade vid behov.

Takkonstruktion: Bärverk av trä med takbeläggning av takpapp. 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 altan med trätrall på golv. 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. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål.

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Trägol, ek	Målat	Takskiva
Vardagsrum:	Trägol, ek	Målat	Takskiva
Kök:	Trägol, ek	Målat/Kakel	Takskiva
Klädkammare/Förråd:	Trägol, ek	Målat	Takskiva
Sovrum:	Trägol, 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.	122 524 000
Likviditetsreserv	25 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-179 600
Beräknad anskaffningskostnad ³	122 369 400 kr

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumman har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms i avdragsgill momspliktig verksamhet om 179 600 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 179 600 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till BoKlok Housing AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 179 600 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

För solceller inklusive installationer som är momsade utifrån andel av momspliktig verksamhet ska avstämning mellan den initiala teoretiskt beräknade andelen och det faktiska utfallet ske senast arton månader efter avräkningsdagen. En slutlig reglering av kontraktssumman mellan BoKlok Housing AB och föreningen ska göras med detta som grund.

³ Varav avskrivningsunderlag: 101 445 000 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 49 000 000 kronor fördelat på 43 000 000 kronor för byggnaden och 6 000 000 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	10 903 000	1 år	4,90	534 247	-250 769	82 999	366 477
Lån 2	10 903 000	2 år	4,90	534 247	-250 769	82 999	366 477
Lån 3	10 903 000	3 år	4,90	534 247	-250 769	83 000	366 478
Summa	32 709 000			1 602 741	-752 307	248 998	1 099 432
Insatser	71 756 000						
Upplåtelseavgifter	17 939 000						
Summa Finansiering	122 404 000						

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 från Danske Bank, 3 mån: 4,80 %, 1 år: 4,54 %, 2 år: 4,66 %, 3 år: 4,76 %, 4 år: 4,83 %, 5 år 4,95 %. Detta per den 3 juli 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 15 juni 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. 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 3,51 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar

Enligt föregående sida **1 099 432**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll **128 520**
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

Beräknade driftskostnader år 1, inklusive mervärdesskatt i förekommande fall

Gemensam elförbrukning ²	69 487
Hushållsel	295 181
Uppvärmning ²	182 615
Gemensamt vatten och kallvatten	75 312
Varmvatten	136 730
Sophantering	62 832
Vinterväghållning	14 000
Trädgårdsskötsel	45 000
Gemenhetsanläggning/Samfällighetsförening	15 000
Fastighetsförsäkring	60 000
Ekonomisk förvaltning	48 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	30 000
Besiktning hiss, jouravtal och serviceavtal	20 000
Övriga kostnader	10 356
Reserv	30 000

Summa driftskostnader ³, kr **1 109 513**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁴ 0
Summa skatter, kr **0**

**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men
inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **2 337 465**

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

² I kostnad uppvärmning 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.

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	1 785 554
Årsavgift hushållsel ¹	295 181
Årsavgift varmvatten/uppvärmning av vatten ²	136 730
Intäkt parkeringsplatser ³	120 000
Summa beräknade intäkter år 1	2 337 465 kr

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 3 204 - 8 785 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² Årsavgift för varmvatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 1 484- 4 069 kronor per år, inklusvie mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

³ Det finns totalt 74 parkeringsplatser och här antas att 40 är uthyrda för 250 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 varmvatten ⁹ (kr)	Beräknad månads- avgift ¹⁰ (kr)
A31R	72	3	M	1 848 000	462 000	2 310 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
A32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
A31S	72	3	M	1 908 000	477 000	2 385 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
A32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
A41RG	85	4	M	2 148 000	537 000	2 685 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
A42RG	85	4	B	1 996 000	499 000	2 495 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
A41SG	85	4	M	2 236 000	559 000	2 795 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
A42SG	85	4	B	2 040 000	510 000	2 550 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
B31R	72	3	M	1 848 000	462 000	2 310 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
B32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
B31S	72	3	M	1 908 000	477 000	2 385 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
B32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
B41RG	85	4	M	2 236 000	559 000	2 795 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
B42RG	85	4	B	2 040 000	510 000	2 550 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
B41SG	85	4	M	2 188 000	547 000	2 735 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
B42SG	85	4	B	1 996 000	499 000	2 495 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
C11A	31	1	M	1 000 000	250 000	1 250 000	1,356	443 195	24 212	2 018	3 204	1 484	2 408
C12A	31	1	FB	876 000	219 000	1 095 000	1,356	443 195	24 212	2 018	3 204	1 484	2 408
C11B	31	1	M	1 000 000	250 000	1 250 000	1,356	443 195	24 212	2 018	3 204	1 484	2 408
C12B	31	1	FB	876 000	219 000	1 095 000	1,356	443 195	24 212	2 018	3 204	1 484	2 408
C21RG	55	2	M	1 512 000	378 000	1 890 000	2,036	665 446	36 354	3 030	5 685	2 633	3 723
C22RG	55	2	B	1 376 000	344 000	1 720 000	2,036	665 446	36 354	3 030	5 685	2 633	3 723
C21SG	55	2	M	1 484 000	371 000	1 855 000	2,036	665 446	36 354	3 030	5 685	2 633	3 723
C22SG	55	2	B	1 348 000	337 000	1 685 000	2,036	665 446	36 354	3 030	5 685	2 633	3 723
D31R	72	3	M	1 848 000	462 000	2 310 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
D32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
D31S	72	3	M	1 908 000	477 000	2 385 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
D32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
D41RG	85	4	M	2 236 000	559 000	2 795 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
D42RG	85	4	B	2 040 000	510 000	2 550 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
D41SG	85	4	M	2 236 000	559 000	2 795 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
D42SG	85	4	B	2 040 000	510 000	2 550 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
E31R	72	3	M	1 848 000	462 000	2 310 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
E32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
E31S	72	3	M	1 908 000	477 000	2 385 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
E32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	2,517	822 656	44 942	3 745	7 442	3 447	4 653
E41RG	85	4	M	2 148 000	537 000	2 685 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
E42RG	85	4	B	1 996 000	499 000	2 495 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
E41SG	85	4	M	2 236 000	559 000	2 795 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
E42SG	85	4	B	2 040 000	510 000	2 550 000	2,885	942 933	51 513	4 293	8 785	4 069	5 364
diff.							0,000	12	10		0	0	
SUMMA	2 856			71 756 000	17 939 000	89 695 000	100,000	32 684 000	1 785 554		295 181	136 730	

⁴ RoK = Rum och Kök.

⁵ B=Balkong, FB=Fransk balkong, M=Mark. Externt förråd ingår med bostadsrätt

⁶ Cirka 81 % av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

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

⁸ Månadsavgift exklusive TV, bredband, hushållsel och varmvatten.

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

¹⁰ Månadsavgift inklusive även beräknad avgift hushållsel och beräkad avgift varmvatten.

Bostadsrättshavaren tecknar själv avtal med leverantör avseende TV och bredband och faktureras direkt från leverantören. Beräknad kostnad beror på vilket utbud som väljs. Föreningen tillhandahåller uppkoppling via öppen fiber.



F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	42 846 kr
Insats och upplåtelseavgifter:	31 406 kr
Belåning, år 1:	11 453 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive varmvatten, hushållsel, TV och bredband)	625 kr
Årsavgift hushållsel och varmvatten år 1:	151 kr
Total årsavgift, år 1:	776 kr
Total driftskostnad, år 1: (exklusive TV och bredband)	388 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:	355 kr
Amortering, år 1:	87 kr
Genomsnittligt sparande för framtida underhåll/BOA i snitt per år under år 1-16 Riktvärde för detta nyckeltal är 200 - 300/BOA och år.	192 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	1 785 554	1 981 965	2 199 981	2 441 979	2 490 819	2 540 635	2 805 066	3 097 020
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	431 911	440 549	449 360	458 347	467 514	476 865	526 497	581 295
Årsavgift kr/m²	776	848	928	1 016	1 036	1 057	1 167	1 288
Övriga intäkter								
Övriga intäkter	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Räntor	0	1 535	2 153	2 347	2 389	2 815	11 129	30 975
Summa intäkter	2 337 465	2 544 049	2 771 494	3 022 673	3 080 722	3 140 315	3 462 693	3 829 290
Driftskostnader	1 109 513	1 131 703	1 154 337	1 177 424	1 200 973	1 224 992	1 352 490	1 493 258
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	85 543
Summa	0	0	0	0	0	0	0	85 543
Kapitalkostnader								
Räntor	1 602 741	1 590 540	1 577 911	1 564 839	1 551 307	1 537 301	1 459 541	1 367 142
Räntegaranti	-752 307	-497 720	-246 884					
Avskrivningar	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450
Summa kostnader	2 974 397	3 238 973	3 499 814	3 756 713	3 766 730	3 776 743	3 826 481	3 960 394
Årets resultat ¹	-636 932	-694 924	-728 320	-734 040	-686 008	-636 428	-363 789	-131 104

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	141 896	156 665	172 971
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	128 520	259 610	393 323	529 709	668 823	810 720	1 563 923	2 395 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-636 932	-694 924	-728 320	-734 040	-686 008	-636 428	-363 789	-131 104
Årets avskrivning	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450	1 014 450
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	377 518	319 526	286 130	280 410	328 442	378 022	650 661	883 346
Likviditetsreserv	25 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-248 998	-257 738	-266 784	-276 149	-285 841	-295 874	-351 576	-417 763
Årets kassaflöde	153 520	61 788	19 346	4 262	42 601	82 147	299 086	465 583

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	153 520	215 308	234 654	238 916	281 517	363 664	1 412 035	3 563 112
Akkumulerad amortering vid årets slut	248 998	506 736	773 520	1 049 669	1 335 510	1 631 385	3 274 020	5 225 897
Låneskuld vid årets början	32 709 000	32 460 002	32 202 264	31 935 480	31 659 331	31 373 490	29 786 556	27 900 866

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 11% 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.

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 4,9 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 248 998 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,51 %.

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	776	842	914	993	1012	1033	1140	1259
Antagen räntenivå + 1%	862	937	1028	1104	1123	1143	1245	1357
Antagen räntenivå + 2%	948	1050	1141	1216	1234	1252	1349	1454
Antagen räntenivå - 1%	662	728	801	881	902	923	1036	1161
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	776	846	923	1006	1031	1057	1194	1356
Antagen inflationsnivå + 2%	776	851	932	1020	1050	1082	1253	1466
Antagen inflationsnivå - 1 %	776	838	905	979	994	1010	1091	1175

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

Kostnad för TV och bredband debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 4,5 %.

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. 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 33 % i genomsnitt under år 2 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Uppsala den 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK RYTTAREN

Stefan Canderyd

Björn Nordqvist

Kjell Hågbäck

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Ryttaaren, org. nr: 769640-9486.

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

Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ

Johan Widén
civ.ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg för Brf BoKlok Ryttern

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2022-03-03
2. Registreringsbevis	2023-03-03
3. Uppdragsavtal med bilagor	2022-10-25
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2023-06-15
5. Information från kontrollansvarig	2023-06-27
6. Kreditoffert Danske Bank	2022-04-12
7. Indikativa räntor	2023-07-03
8. Utdrag från fastighetsregistret	2022-09-16
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
10. Bygglövsbeslut	2022-11-01
11. Beslut om startbesked	2022-05-09
12. Beräkning av sparande	Odaterad
13. Försäkringscertifikat	2022-06-28
14. Bekräftelser från projektledare	2023-0-04
15. Försäkringsbevis entreprenad	2022-12-01
16. Köpekontrakt	2022-12-01
17. Beräkning av solcellsbesparing	Odaterad

Verification

Transaction 09222115557496407125

Document

Ekonomisk Plan Boklok Ryttaren

Main document

14 pages

Initiated on 2023-07-07 12:28:07 CEST (+0200) by Kjell

Hågbäck (KH1)

Finalised on 2023-07-07 17:44:12 CEST (+0200)

Initiator

Kjell Hågbäck (KH1)

BoKlok Housing AB

kjell.hagback@boklok.se

Signing parties

Stefan Canderyd (SC)

Stefan.canderyd@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN CANDERYD"

Signed 2023-07-07 13:07:37 CEST (+0200)

Björn Nordqvist (BN)

bjorn.a.nordqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN NORDQVIST"

Signed 2023-07-07 13:57:01 CEST (+0200)

Kjell Hågbäck (KH2)

kjell.hagback@boklok.se



The name returned by Swedish BankID was "KJELL HÅGBÄCK"

Signed 2023-07-07 12:31:33 CEST (+0200)

Johan Widén (JW)

jw@brfexperten.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN WIDÉN"

Signed 2023-07-07 17:44:12 CEST (+0200)

Björn Olofsson (BO)

bjorn@vattentornshuset.se



Verification

Transaction 09222115557496407125



The name returned by Swedish BankID was "Björn Erik Olofsson"

Signed 2023-07-07 17:24:19 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>

