

# Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FLINTA

Enköping kommun

ORG NR 769640-0436

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 Flinta, 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i november månad 2022, dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske i april månad 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i september 2022.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Flinta har, i avtal daterat den 1 mars 2022, av Fastighets AB Trivsamt Boende i Gånsta förvärvat fastigheten Gånsta 3:15 i Enköping kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 25 december 2021. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 15 september 2021. Startbesked erhöles den 28 april 2022.

Om det finns ej upplåtna lägenheter i projektet efter avräkningsdagen förbinder sig BoKlok Housing AB att senast efter sex månader förvärva dessa lägenheter samt därefter betala insats och eventuell upplåtelseavgift. BoKlok Housing AB förbinder sig vidare att från och med avräkningsdagen betala löpande årsavgifter till bostadsrättsföreningen.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Danske Bank.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Fastigheten Gånsta 3:15, Enköping kommun.
Adress:	Ängsmarksvägen 25A-B, 25C-E, 27C, 29A-E, 31A-C, 12A-B, 749 44 Enköping
Fastighetens areal:	Cirka 11 898 kvm
Bostadsarea:	Cirka 3 400 kvm
Antal bostadslägenheter:	48 lägenheter fördelat på 8 huskroppar.
Husens utformning:	48 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. 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.
EI:	Serviscentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp där mätarblock placeras för digital mätning till respektive lägenhet. Föreningen tecknar samtliga elabonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och för bergvärmepump.
Sophantering:	1 gemensamt miljöhus med kärl för källsortering.
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 48 parkeringsplatser samt 8 besöksparkeringar och 4 handikapparkeringar.
Gemensamma ytor:	På föreningens fastighet finns parkeringsplatser, gemensam yta för samvaro/lek och grusade gångar. Cykelparkeringar finns i anslutning till varje hus.

## Servitut och ledningsrätter

Ledningsrätt: Fastigheten belastas av ledningsrätt för vatten, avlopp och bergvärme.

Den fasta egendomen kan komma 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 pålad 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 betongtakpannor. På komplementbyggnader är takbeläggning av papptak.
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. Utanpåliggande trappa i galvaniserat stål.
Övrigt:	Trapphusen och alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

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

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

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

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

	(kr)
Köpeskilling för fastighet och entreprenad inklusive byggherrekostnader, fastighetskatt för bostäder t o m värdeåret och mervärdesskatt.	137 377 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad <sup>1</sup></b>	<b>137 427 000 kr</b>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag: 105 377 000 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 45 242 000 kronor fördelat på 41 000 000 kronor för byggnaden och 4 242 000 kronor för marken.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.  
Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.  
Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Danske Bank.  
Säkerhet för lånen är pantbrev.

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

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	14 865 667	1 år	3,45	512 866	112 031	624 898
Lån 2	14 865 667	2 år	4,20	624 358	112 031	736 389
Lån 3	14 865 667	4 år	4,65	691 254	112 031	803 284
<b>Summa</b>	<b>44 597 000</b>			<b>1 828 477</b>	<b>336 092</b>	<b>2 164 569</b>
Insatser	92 830 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>137 427 000</b>					

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

<sup>2</sup> Räntor för lån 1-3 är beräknade utifrån den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.  
Eventuellt framtida överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

<sup>3</sup> Amortering de första 16 åren förutsätts ske progressivt med en årlig uppräkningsfaktor om 3,54 % vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**Enligt föregående sida **2 164 569****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll **153 000**  
är 45 kr/kvm bostadsarea.<sup>1</sup>**Beräknade driftskostnader år 1, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall**

Fastighets- och verksamhetsel <sup>2</sup>	10 838
Hushållsel	480 700
Uppvärmning <sup>3</sup>	408 835
Vattenförbrukning	142 000
Renhållning/Sophantering	52 000
Trädgårdsskötsel	20 000
Vinterväghållning	20 000
Nyckeladministration	10 000
Fastighetsförsäkring	60 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	45 000
Jouravtal	10 000
Omkostnader stämma och styrelseadministration	3 000
Övriga kostnader	9 000
<b>Summa driftskostnader<sup>4</sup>, kr</b>	<b>1 351 373</b>

**Skatter**Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>5</sup> 0  
**Summa skatter, kr** 0**Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men  
Inklusive amorteringar och avsättningar, kr** **3 668 942**<sup>1</sup> Styrelsen säkerställer finansiering av långsiktigt underhåll genom fondavsättning, årligt överskott och amortering.<sup>2</sup> I kostnad fastighets- och verksamhetsel har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.<sup>3</sup> I kostnad uppvärmning har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solel.<sup>4</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.<sup>5</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.



202210103093

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

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

Årsavgift	2 860 000
Årsavgift hushållset <sup>1</sup>	480 700
Årsavgift uppvärmning av vatten <sup>2</sup>	114 990
Intäkt parkeringsplatser <sup>3</sup>	230 400
Summa beräknade intäkter år 1	3 686 090 kr

<sup>1</sup> Årsavgift för hushållset debiteras i efterskott enligt faktisk förbrukning. Beräknad avgift mellan 7 780 - 12 020 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Ejförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållset.

<sup>2</sup> Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 1 860 - 2 875 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

<sup>3</sup> Det finns totalt 60 parkeringsplatser och här antas ett 48 är utnyttjade för 400 kronor per månad.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh/ nr	Bostads- area, ca	Antal RoK <sup>4</sup>	Balkong/ Altan <sup>5</sup>	Insats (kr)	Andelstal <sup>6</sup> (%)	Årsavgift (kr)	Månedsavgift <sup>7</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållset (kr)	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten (kr)	Beräknad månadsavgift inkl. hushållset & uppvärmning av vatten <sup>8</sup> (kr)
A21SG	65	2	A	1 525 000	1,688	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
A22SG	65	2	B	1 395 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
A31R	72	3	A	1 995 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
A32R	72	3	B	1 795 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
A31S	72	3	A	2 025 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
A32S	72	3	B	1 795 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
A41RG	85	4	A	2 250 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
A42RG	85	4	B	2 150 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
B21SG	55	2	A	1 595 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
B22SG	55	2	B	1 450 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
B31R	72	3	A	1 995 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
B32R	72	3	B	1 795 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
B31S	72	3	A	2 025 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
B32S	72	3	B	1 795 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
B21RG	55	2	A	1 525 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
B22RG	55	2	B	1 495 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
C41SG	85	4	A	2 395 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
C42SG	85	4	B	2 195 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
C41RG	85	4	A	2 395 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
C42RG	85	4	B	2 195 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
D21SG	55	2	A	1 450 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
D22SG	55	2	B	1 125 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
D31R	72	3	A	2 125 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
D32R	72	3	B	1 995 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
D31S	72	3	A	2 150 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
D32S	72	3	B	1 995 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
D41RG	85	4	A	2 395 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
D42RG	85	4	B	2 250 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
E21SG	55	2	A	1 595 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
E22SG	55	2	B	1 450 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
E31R	72	3	A	2 050 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
E32R	72	3	B	1 850 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
E31S	72	3	A	2 075 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
E32S	72	3	B	1 850 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
E41RG	85	4	A	2 350 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
E42RG	85	4	B	2 150 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
F41SG	85	4	A	2 395 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
F42SG	85	4	B	2 195 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
F41RG	85	4	A	2 325 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
F42RG	85	4	B	2 195 000	2,439	69 755	5 813	12 020	2 875	7 054
G21SG	55	2	A	1 850 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
G22SG	55	2	B	1 495 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
G31S	72	3	A	2 150 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
G32S	72	3	B	1 995 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
G31R	72	3	A	2 125 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
G32R	72	3	B	1 995 000	2,113	60 432	5 036	10 180	2 435	6 087
G21RG	55	2	A	1 850 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
G22RG	55	2	B	1 495 000	1,686	48 220	4 018	7 780	1 860	4 822
dill.					-0,010	-290				
<b>SUMMA</b>	<b>3 480</b>			<b>92 830 000</b>	<b>100,000</b>	<b>2 860 000</b>		<b>480 700</b>	<b>114 990</b>	

<sup>4</sup> RoK = Rull och Kök.

<sup>5</sup> B=Balkong ingår i bostadsrätten, A=Altan ingår i bostadsrätten, Extern förådr ingår i alla bostadsrätter.

<sup>6</sup> Andelstalen är proportionella mot bostadsarean och i stort sett lika för de olika etorlekarna.

<sup>7</sup> Månedsavgift exkl. media, hemförsäkring, hushållset och uppvärmning av vatten. Inkl. bl.a. uppvärmning, vatten och renhållning.

<sup>8</sup> Beräknad månedsavgift år 1 inkl. bl.a. beräknad kostnad hushållset, uppvärmning av vatten samt uppvärmning, vatten och renhållning.

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

Anskaffningskostnad:	40 420 kr
Insats:	27 303 kr
Belåning, år 1:	13 117 kr
Årsavgift, år 1: (exkl. hushållsel och uppvärmning av vatten. Inkl. bl.a. uppvärmning, vatten och renhållning)	841 kr
Årsavgift, hushållsel och uppvärmning av vatten (inkl moms), år 1:	175 kr
Total årsavgift, år 1:	1016 kr
Total driftskostnad, år 1: (exkl TV och bredband)	397 kr
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	50 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	310 kr
Amortering, år 1:	99 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	182 kr

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

## G. EKONOMISK PROGNOIS

2022110103095

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	2 060 000	2 917 200	2 975 544	3 035 055	3 095 756	3 157 671	3 486 324	3 849 183
<i>Årsavgifter efter förbrukning (hushållsel)</i>	595 690	607 604	619 758	632 151	644 794	657 680	726 143	801 720
<i>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></i>	1 016	1 037	1 057	1 079	1 100	1 122	1 239	1 368
<i>Övriga Intäkter</i>								
<i>Parkeringsplatser</i>	230 400	230 400	230 400	230 400	230 400	230 400	230 400	230 400
<b>Summa Intäkter</b>	<b>3 086 090</b>	<b>3 755 204</b>	<b>3 825 700</b>	<b>3 897 606</b>	<b>3 970 950</b>	<b>4 045 761</b>	<b>4 442 867</b>	<b>4 881 304</b>
<i>Driftkostnader</i>	1 351 373	1 378 400	1 405 868	1 434 088	1 462 770	1 492 025	1 647 316	1 818 770
<i>Övriga kostnader</i>								
<i>Kommunal fastighetsavgift bostäder</i>	0	0	0	0	0	0	0	98 130
<i>Summa</i>	0	0	0	0	0	0	0	98 130
<i>Kapitalkostnader</i>								
<i>Räntor</i>	1 828 477	1 814 697	1 800 430	1 785 657	1 770 381	1 754 524	1 666 522	1 551 801
<i>Avskrivningar</i>	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 233 620</b>	<b>4 246 868</b>	<b>4 260 168</b>	<b>4 273 515</b>	<b>4 286 901</b>	<b>4 300 319</b>	<b>4 367 608</b>	<b>4 532 471</b>
<b>Årets resultat <sup>1</sup></b>	<b>-547 530</b>	<b>-491 664</b>	<b>-434 468</b>	<b>-375 909</b>	<b>-315 951</b>	<b>-254 558</b>	<b>75 259</b>	<b>348 833</b>

<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
<i>Avsättning till underhållsfond</i>	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	188 506	205 918
<i>Akkumulerad avsättning till underhållsfond</i>	153 000	309 060	468 241	630 608	796 218	965 143	1 861 813	2 651 011
<i>Kassaflöde</i>								
<i>Årets resultat</i>	-547 530	-491 664	-434 468	-375 909	-315 951	-254 558	75 259	348 833
<i>Årets avskrivning</i>	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770	1 053 770
<i>Likviditetsreserv</i>	50 000	0	0	0	0	0	0	0
<i>Amorteringar</i>	-336 092	-347 990	-360 308	-373 063	-386 270	-399 944	-475 926	-568 344
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>220 148</b>	<b>214 116</b>	<b>258 993</b>	<b>304 798</b>	<b>351 549</b>	<b>399 268</b>	<b>653 102</b>	<b>836 259</b>

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Kassabehållning inklusive fondavsättning</i>	220 148	434 264	693 258	998 055	1 349 604	1 748 872	4 496 304	8 495 978
<i>Akkumulerad amortering vid årets slut</i>	336 092	684 082	1 044 390	1 417 454	1 803 723	2 203 687	4 426 050	7 070 649
<i>Lånskuld</i>	44 597 000	44 200 908	43 912 918	43 552 610	43 179 546	42 793 277	40 646 876	38 092 696

### Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

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

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 336 092 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,54 %.

Antagen medelränta är 4,1%.

<sup>1</sup> Årets resultat

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

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

2022110103096

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	1016	1037	1057	1079	1100	1122	1239	1368
Antagen räntenivå + 1%	1148	1167	1187	1207	1227	1248	1359	1480
Antagen räntenivå + 2%	1279	1297	1316	1335	1354	1374	1478	1592
Antagen räntenivå - 1%	885	907	928	950	973	996	1119	1256
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1016	1041	1067	1093	1119	1147	1294	1466
Antagen inflationsnivå + 2%	1016	1046	1076	1107	1139	1172	1355	1579
Antagen inflationsnivå - 1%	1016	1032	1048	1065	1082	1099	1188	1282

I årsavgiften ingår bl a uppskattad kostnad för hushållsel och uppvärmning av vatten. Kostnad för media debiteras bostadsrättsavarna direkt från leverantör.

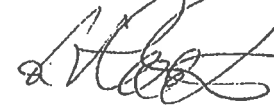
Antagen räntenivå är 4,1 %.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats, årsavgift, och i förekommande fall upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö 20 september 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FLINTA



Lars Halldén



Michael Hansson



Mia Malmström

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2022-09-20 för bostadsrättsföreningen BoKlok Flinta, org. nr:769640-0436.

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.

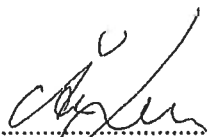
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

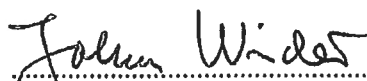
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-10-19



Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM



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

## Bilaga till granskningsintyg dat 2022-10-19 för Brf BoKlok Flinta

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-11-01
2. Registreringsbevis	2022-03-10
3. Uppdragsavtal med bilagor	2021-12-23
4. Tillägg till uppdragsavtal	2022-10-07
5. Kreditoffert	2021-06-28
6. Bekräftelse av ökat slutlig belåning	2021-07-01
7. Indikativa räntor	2022-10-04
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
9. Bygglovsbeslut	2021-09-15
10. Information från kontrollansvarig	2022-09-30
11. En skävstenshög i Gånsta sid 18 Arkeologikonsut 2022:3502	odaterad
12. Underrättelse om avslutad lantmäteriförrättning	2022-09-19
13. Ritning A-40-1-LGH3h	2022-04-12
14. Ritning A-40-1-LGH3m	2022-04-12
15. Fastighetsutdrag	2021-12-01
	2022-10-04
16. Beräkning av besparad elkostnad från solcellsanläggning	Odaterad
17. Diverse bekräftelser	2022-10-04
18. Startbesked	2022-04-28
19. Adressbesked	odaterat

2022110103099

