

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK GOLFKLUBBAN

Södertälje kommun

ORG NR 769641-0724

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Mia Malmström
Mia

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Golfklubban, som registrerades hos Bolagsverket den 30 mars 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokalen.

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.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet. Säkerhet ställs för inbetalda förskott.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under våren 2024. Tillträde beräknas ske i juni 2024.

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

Bostadsrättsföreningen BoKlok Golfklubban har, i avtal daterat den 4 augusti 2023, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Kallfors 1:339 i Södertälje kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 11 juli 2023 med tilläggsavtal daterat 20 oktober 2023. Säkerhet enligt ABT 06 kap 6 § 21 lämnas av Skanska AB.

Bygglov beviljades den 8 juni 2023. Startbesked erhöles den 8 juni 2023. Byggstart ägde rum i juni 2023.

Tilläggsavtal till uppdragsavtalet har tecknats den 11 oktober 2023 gällande en räntegaranti för föreningen under de tre första åren, se avsnitt D, not 3 och i not 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.

Entreprenadförsäkring och styrelseansvarsförsäkring finns.

Projektet finansieras av Danske Bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kallfors 1:339, Södertälje kommun.
Adress:	Östra Kallforsvägen 4-6, 4A-D, 6A-D, 10A-D, 12A-E, 12X, 14A-E 153 38 Järna
Fastighetens areal:	10 116 kvm (enligt Fastighetsregistret)
Bostadsarea:	Cirka 3 738 kvm (uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	54 lägenheter fördelat på 5 huskroppar.
Husens utformning:	5 flerbostadshus med 2 eller 4 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.
El:	Serviscentral placeras i komplementbyggnad och betjänar fastighetsdrift. Separat servisfördelning för lägenheter placeras i markskåp intill huskropp där mätarblock placeras för digital mätning till respektive lägenhet. Föreningen tecknar samtliga elabonnemang. FTX-aggregatet drivs av hushållsel.
Solceller:	Utanpåliggande solcellspaneler som placeras på yttertak monterat på fästen. Solelen används till fastighetsel, hushållsel och för bergvärmepump.
Hiss:	1 hiss finns på vardera fyra våningshus. Totalt 2st hissar.
Sophantering:	Behållare enligt direktiv från Telge Återvinning.
TV/bredband/telefoni:	Lägenheterna utrustas med sluten fiber. Föreningen tecknar avtal med leverantör gällande TV och bredband.
Förråd:	I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad.
Parkering:	Föreningen har 62 parkeringsplatser varav 4 är besöksparkeringar/handikapparkeringar. 4 st är även avsedda för elbilsaddning. Varje lägenhet får möjlighet att hyra en parkeringsplats.
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

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 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 papp.
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 med tätskikt och ytskikt av trätrall. Räcke av galvaniserat stål. 4 våningshus, spiraltrappa i galvaniserat stål. 2 våningshus utanpåliggande trappa och räcke i trä.
Övrigt:	Trapphusen och alla bostadsrätter förses med en brandvarnare.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Trägolv, ek	Målat	Takskiva
Vardagsrum:	Trägolv, ek	Målat	Takskiva
Kök:	Trägolv, ek	Målat/Kakel	Takskiva
Klädkammare/Förråd:	Trägolv, ek	Målat	Takskiva
Sovrum:	Trägolv, 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.	166 139 000
Likviditetsreserv	50 000
Återbetalning av mervärdesskatt ¹	-181 000
Beräknad anskaffningskostnad ³	166 008 000 kr

¹ Vid fastställandet av uppdragsavtalets kontraktssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms i avdragsgill momspliktig verksamhet om 181 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 181 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till BoKlok Housing AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 181 000 kronor ska kontrakssumman 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: 148 962 000 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 71 400 000 kronor fördelat på 63 000 000 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 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	14 827 666	1år	5,00	741 383	-74 138	88 966	756 211
Lån 2	14 827 667	2år	5,00	741 383	-74 138	88 966	756 211
Lån 3	14 827 667	3år	5,00	741 383	-74 138	88 966	756 211
Summa	44 483 000			2 224 150	-222 415	266 898	2 268 633
Insatser	97 220 000						
Upplåtelseavgifter	24 305 000						
Summa Finansiering	166 008 000						

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: 5,137 %, 1 år: 4,91%, 2 år: 4,76 %, 3 år: 4,71 %, 4 år: 4,72 %, 5 år: 4,77 %
per den 23 oktober 2023.
Överskott till följd av lägre räntekostnader bör användas till ökad amortering för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

³ BoKlok Housing AB har i ett tilläggsavtal till uppdragsavtalet avtalat med föreningen att lämna en räntegarantigaranti där BoKlok Housing AB ersätter föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,50% 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. Räntegarantinens 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 4,28 %, vilket ger en amorteringstid på cirka 50 år.

Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar

Enligt föregående sida

2 268 633

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
är 45 kr/kvm bostadsarea.¹

168 210

Beräknade driftskostnader år 1, inklusive mervärdesskatt i förekommande fall

Beräknad besparing pga egenproducerad el ²	-114 270
Gemensam elförbrukning	86 970
Hushållsel ³	401 160
Uppvärmning ⁴	183 660
Gemensamt vatten och kallvatten	89 011
Varmvatten	164 280
Sophantering	77 280
Vinterväghållning	20 000
TV, bredband	106 920
Fastighetsförsäkring	73 000
Ekonomisk förvaltning	59 400
Övrig förvaltning, inklusive även fastighetsskötsel och städning	35 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	35 000
Besiktning hiss, jouravtal och serviceavtal	23 800

Summa driftskostnader ⁵, kr

1 256 211

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ⁶

0

Summa skatter, kr

0

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

3 693 054

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

² Uppskattad besparing pga egenproducerad el.

³⁻⁴ Beräkning avseende hushållsel & uppvärmning baseras på en snittförbrukning utifrån lägenhetens storlek. På grund av osäkerhet i främst utvecklingen av elpriset över tiden, är kostnaden svår att bedöma. Kostnaden påverkas förutom av elpriset även av respektive lägenhets egna förbrukning.

⁵ 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.

⁶ 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 erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift	2 798 991
Årsavgift hushållsel ¹	401 160
Årsavgift uppvärmning av vatten ²	164 280
Årsavgift TV och bredband ³	106 920
Intäkt parkeringsplatser ⁴	226 800
Summa beräknade intäkter år 1	3 698 151 kr

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 5 900 - 9 120 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

² Årsavgift för uppvärmning av vatten debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 2 420-3 740 kronor per år, inklusive mervärdesskatt, beroende på lägenhetsstorlek.

³ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften beräknas till 175 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 62 parkeringsplatser och här antas att 54 är uthyrda för 350 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	Altan/ Balkong ⁶	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal ⁷	Lägenhetens nettoskuld- sättning ⁸	Årsavgift	Månadsavgift ⁹	Beräknad årsavgift hushållsel	Beräknad årsavgift uppvärmning av vatten ¹⁰	Årsavgift TV och bredband	Beräknad månads- avgift ¹¹
	(m ²)			(kr)	(kr)	(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
I22S	55	2	B	1 380 000	345 000	1 725 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
H22RG	55	2	B	1 420 000	355 000	1 775 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
H22SG	55	2	B	1 420 000	355 000	1 775 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
G22RG	55	2	B	1 436 000	359 000	1 795 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
G22SG	55	2	B	1 436 000	359 000	1 795 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
E22RG	55	2	B	1 480 000	370 000	1 850 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
F22SG	55	2	B	1 500 000	375 000	1 875 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
E23RG	55	2	B	1 500 000	375 000	1 875 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
E24RG	55	2	B	1 516 000	379 000	1 895 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
F23SG	55	2	B	1 540 000	385 000	1 925 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
I21S	55	2	A	1 560 000	390 000	1 950 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
F24SG	55	2	B	1 580 000	395 000	1 975 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
F21SG	55	2	A	1 580 000	395 000	1 975 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
E21RG	55	2	A	1 580 000	395 000	1 975 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
H21SG	55	2	A	1 596 000	399 000	1 995 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
H21RG	55	2	A	1 596 000	399 000	1 995 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
G21RG	55	2	A	1 596 000	399 000	1 995 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
G21SG	55	2	A	1 596 000	399 000	1 995 000	1,527	678 492	42 741	3 562	5 900	2 420	2 100	4 430
E32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
H32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
H32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
G32R	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
G32S	72	3	B	1 676 000	419 000	2 095 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F32R	72	3	B	1 720 000	430 000	2 150 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F32S	72	3	B	1 720 000	430 000	2 150 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E33R	72	3	B	1 756 000	439 000	2 195 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E33S	72	3	B	1 756 000	439 000	2 195 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F33R	72	3	B	1 820 000	455 000	2 275 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F33S	72	3	B	1 820 000	455 000	2 275 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E34R	72	3	B	1 836 000	459 000	2 295 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E34S	72	3	B	1 836 000	459 000	2 295 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E31R	72	3	A	1 880 000	470 000	2 350 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F34R	72	3	B	1 900 000	475 000	2 375 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F34S	72	3	B	1 900 000	475 000	2 375 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
F31R	72	3	A	1 916 000	479 000	2 395 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
G31R	72	3	A	1 916 000	479 000	2 395 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E31S	72	3	A	1 940 000	485 000	2 425 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
H31R	72	3	A	1 960 000	490 000	2 450 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
I42RG	85	4	B	1 996 000	499 000	2 495 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
I42SG	85	4	B	1 996 000	499 000	2 495 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
F31S	72	3	A	1 996 000	499 000	2 495 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
G31S	72	3	A	1 996 000	499 000	2 495 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
H31S	72	3	A	1 996 000	499 000	2 495 000	1,915	850 892	53 601	4 467	7 730	3 160	2 100	5 549
E42SG	85	4	B	2 076 000	519 000	2 595 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
F42RG	85	4	B	2 076 000	519 000	2 595 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
F43RG	85	4	B	2 156 000	539 000	2 695 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
E43SG	85	4	B	2 156 000	539 000	2 695 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
F44RG	85	4	B	2 236 000	559 000	2 795 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
E44SG	85	4	B	2 236 000	559 000	2 795 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
F41RG	85	4	A	2 260 000	565 000	2 825 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
E41SG	85	4	A	2 300 000	575 000	2 875 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
I41RG	85	4	A	2 340 000	585 000	2 925 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
I41SG	85	4	A	2 360 000	590 000	2 950 000	2,212	982 858	61 914	5 160	9 120	3 740	2 100	6 406
diff.						0,010		4 440	261		0		0	0
SUMMA	3 738			97 220 000	24 305 000	121 525 000	100,000	44 433 000	2 798 991		401 160	164 280	113 400	

⁵ RoK = Rum och Kök.

⁶ A = Altan och mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till förhands- och upplåtelseavtalet. B= Balkong ingår i upplåtelsen. Samtliga lägenheter har ett kallförråd som ingår i bostadsrätten.

⁷ Övervägande delen av andelstalet är proportionellt mot bostadsarean medan resterande del är lika för varje lägenhet.

⁸ Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuldssättning, d v s räntebärande skulder (lån) minus räntebärande tillgångar (likviditetsreserv). Andel beräknad enligt andelstalet.

⁹ Månadsavgift, exklusive hushållsel, uppvärmning av vatten och TV och bredband.

¹⁰ Beräknad avgift som är uppskattad m h t snittförbrukning utifrån lägenhetsstorlek. Inklusive moms.

¹¹ Månadsavgift inklusive även beräknad avgift hushållsel och beräknad avgift uppvärmning av vatten samt avgift TV och bredband.

F. NYCKELTAL¹

Anskaffningskostnad:	44 411 kr
Insats och upplåtelseavgifter:	32 511 kr
Belåning, år 1:	11 900 kr
Årsavgift, år 1: (exklusive uppvärmning av vatten, hushållsel, TV och bredband)	749 kr
Årsavgift hushållsel, uppvärmning av vatten, TV och bredband, år 1:	180 kr
Total årsavgift, år 1:	929 kr
Total driftskostnad, år 1:	336 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	27 %
Kassaflöde, exklusive likviditetsreserv, år 1:	46 kr
Avsättning till underhållsfond, år 1:	45 kr
Avskrivning, år 1:	399 kr
Amortering, år 1:	71 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond i snitt per år under år 1-16 enligt förutsättningar i ekonomisk prognos:	152 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	2 798 991	2 854 971	2 912 070	2 970 312	3 029 718	3 090 312	3 411 954	3 767 073
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	672 360	685 807	699 523	713 514	727 784	742 340	819 603	904 908
Årsavgift kr/m²	929	947	966	986	1 005	1 025	1 132	1 250
Övriga intäkter								
Parkeringsplatser	226 800	226 800	226 800	226 800	226 800	226 800	226 800	226 800
Summa intäkter	3 698 151	3 767 578	3 838 394	3 910 625	3 984 302	4 059 452	4 458 357	4 898 781
Driftskostnader	1 256 211	1 283 335	1 309 002	1 335 182	1 361 886	1 416 523	1 563 956	1 726 734
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	115 484
Summa	0	0	0	0	0	0	0	115 484
Kapitalkostnader								
Räntor	2 224 150	2 210 805	2 196 889	2 182 377	2 167 245	2 151 464	2 061 834	1 951 309
Räntegaranti	-222 415	-147 387	-73 230					
Avskrivningar	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620
Summa kostnader	4 747 566	4 836 373	4 922 281	5 007 179	5 018 750	5 057 607	5 115 410	5 283 147
Årets resultat¹	-1 049 415	-1 068 795	-1 083 888	-1 096 554	-1 034 448	-998 155	-657 053	-384 365

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	168 210	171 574	175 006	178 506	182 076	185 717	205 047	226 389
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	168 210	339 784	514 790	693 296	875 372	1 061 089	2 046 900	3 135 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-1 049 415	-1 068 795	-1 083 888	-1 096 554	-1 034 448	-998 155	-657 053	-384 365
Årets avskrivning	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620	1 489 620
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	440 205	420 825	405 732	393 066	455 172	491 465	832 567	1 105 255
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-266 898	-278 321	-290 233	-302 655	-315 609	-329 117	-405 841	-500 450
Årets kassaflöde	223 307	142 503	115 499	90 411	139 563	162 347	426 727	604 805

Kassabehållning inklusive fondavsättning vid årets slut	223 307	365 810	481 309	571 720	711 283	873 630	2 467 467	5 353 975
Akkumulerad amortering vid årets slut	266 898	545 219	835 453	1 138 108	1 453 717	1 782 834	3 652 164	5 957 271
Låneskuld vid årets början	44 483 000	44 216 102	43 937 781	43 647 547	43 344 892	43 029 283	41 236 676	39 026 179

Förutsättningar

Årsavgift efter schablon höjs med 2,0% per år.

Övriga årsavgifter höjs med 2,0 % per år.

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

hissbesiktning. År 6 tillkommer kostnad för hisservice.

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

Antagen räntnivå på föreningens lån är 5 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 266 898 kr kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,28 %.

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	929	947	966	986	1005	1025	1132	1250
Antagen räntenivå + 1 %	1048	1066	1084	1102	1121	1140	1242	1354
Antagen räntenivå + 2 %	1167	1184	1201	1219	1237	1256	1353	1459
Antagen räntenivå - 1 %	810	829	849	869	889	910	1022	1145
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1 %	929	951	974	998	1022	1046	1180	1337
Antagen inflationsnivå + 2 %	929	955	982	1010	1039	1068	1233	1436
Antagen inflationsnivå - 1 %	929	943	958	974	989	1005	1088	1174

I årsavgiften ingår även beräknad kostnad för uppvärmning av vattenvarmvatten, hushållsel, TV och bredband.

Antagen räntenivå på föreningens lån är 5 %.

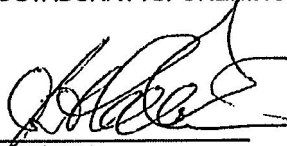
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

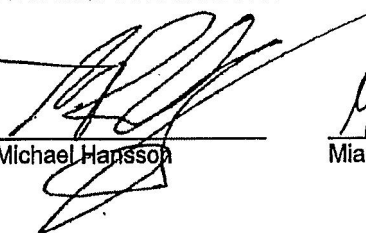
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

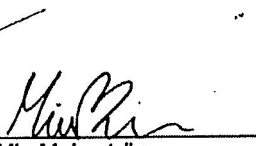
1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt. Upplåtelseavgift 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 2 % i genomsnitt under år 2 - 4 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Södertälje den 23/10 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK GOLFKLUBBAN


Lars Halldén


Michael Hansson


Mia Malmström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-10-23 för bostadsrättsföreningen BoKlok Golfklubban, org. nr: 769641-0724.

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 beräknad 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.

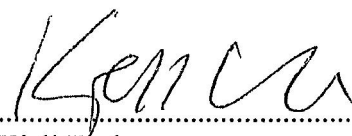
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

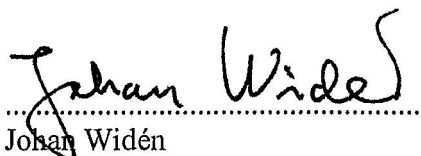
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-11-08



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-11-08 för Brf BoKlok Golfklubban

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-10-27
2. Registreringsbevis	2023-10-25
3. Uppdragsavtal med bilagor	2023-07-11
4. Tilläggsavtal till uppdragsavtal	2023-10-20
5. Tilläggsavtal till uppdragsavtal (räntegaranti)	2023-10-11
6. Kreditoffert Danske Bank	2022-06-30
7. Indikativa räntor	2023-10-23
8. Utdrag från fastighetsregistret	2023-10-10
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2022-05-16
11. Startbesked	2023-06-08
12. Information från kontrollansvarig	2023-10-30
13. Köpekontrakt	2023-08-04
14. Diverse bekräftelser	2023-11-03
15. Ritningsförteckning	2023-09-18
16. Ritning M-30.1-201 rev D	2023-10-18
17. Specifikation av diverse driftskostnader	Odaterad
18. Ritning E-61-1-001 Rev B	2023-08-16
19. Mäklarintyg	2023-11-01
20. Solcellsberäkning	2023-05-09
21. Adressbeslut	2023-07-03

ju