Registrerades av Bolagsverket
2021-07-12 14:40
R366256/21

20210708041126

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK FÅRHAGEN

VÄNERSBORGS KOMMUN

ORG NR 769617-5129

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 jämte tabell, lägenhetsredovisning

F. Nyckeltal

G. Ekonomisk prognos

H. Känslighetsanalys

I. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

20210708041127

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Fårhagen, som registrerats hos Bolagsverket den 5 oktober 2007, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under augusti 2021. Tillträdet planeras ske i två etapper där tillträdet för radhusen preliminärt beräknas ske i oktober 2021 och flerbostadshusen i november 2021.

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 årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2021.

Föreningen har, i avtal undertecknad av parterna december 2020, av BoKlok Mark och Exploatering AB förvärvat fastigheten Fårhagen 1 i Vänersborgs kommun.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal som var undertecknat av parterna den 11 januari 2021 och den 18 december 2020.

Bygglov beviljades den 18 augusti 2020. Startbesked erhölls den 27 oktober 2020.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar BoKlok Housing AB de osålda lägenheterna.

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.

Projektet finansieras av SBAB.

20210708041128

B. BESKRIVNINGEN AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Fårhagen 1 i Vänersborgs kommun.
Adress:	Landerivägen 100-174
Tomtens areal:	ca 9 972 kvm
Bostadsarea:	ca 3 864 kvm
Antal bostadslägenheter:	20 radhuslägenheter och 24 lägenheter i flerbostadshus.
Husens utformning:	Fem radhuslängor med fyra lägenheter vardera och tre flerbostadshus i två våningar med 24 lägenheter. I varje bostadsrätt ingår kallförråd. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Installationer:	Flerbostadshusen har fjärrvärme med fördelning ut till vattenradiatorer i golvbjälklag via fördelarskåp i vägg. Lägenheterna ventileras via ett mekaniskt FTX-system med närvarostyrning som drivs via hushållselen. Tilluft tillförs lägenheterna via väggmonterade tilluftsdon. Radhusen har frånluftsvärmepump placerad i installationsutrymme i entrén och har återvinning på frånluften. Frånluftssystemet suger frånluft från husets våtutrymmen och värme förs ut till det vattenburna värmesystemet. Tilluft tas in genom fasadventiler som är placerade bredvid eller i ovankant av fönster.
Vatten/avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp genom Vänersborgs kommun. Flerbostadshusen har inkommande vatten med centralmätare i utvändig undercentral. All vatteninstallation i bostadshusen är till bad, tvätt och kök. Radhusen har inkommande vatten med centralmätare i utvändig undercentral med undermätning i respektive hus. All vatteninstallation i bostadshusen är till bad, tvätt och kök.
El:	För lägenheterna i flerbostadshusen tecknar föreningen abonnemang för hushållsel. Markskåp placeras intill respektive flerbostadshus. Markskåpen förses med mätarblock för individuell mätning och fördelning sker till respektive lägenhet. För radhusen placeras fasadmätarskåp inklusive egen mätare infällt i ytterväggg och omfattar hushållsel invändigt och utvändigt samt till komplementbyggnad på upplåten yta. Bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende hushållsel. FTX-aggregatet i flerbostadshusen och frånluftsvärmepump i radhusen drivs av hushållsel.
Solceller	Flerbostadshusen förses med utanpåliggande solcellspaneler på yttertak monterade på fästen. Solelen används till fastighetsel och hushållsel, vilket minskar föreningens kostnader för fastighetsel och hushållsel.
Sophantering:	Föreningen har två gemensamma miljöhus med möjlighet till fraktionsdelning av hushållsavfall.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadsrätt (förberett för torktumlare).
TV/data/telefoni:	Öppen fiber.

20210706804129

Förråd:	I varje bostadsrätt i flerbostadshusen ingår ett kallförråd om ca 1 kvm som finns i komplementbyggnad och förråden avskiljs med gallerväggar. Varje lägenhet i radhusen har ett friliggande kallförråd om ca 6 kvm som är placerat på fram- eller baksidan av huset.
Parkering:	Varje lägenhet i flerbostadshusen har en parkeringsplats på föreningens gemensamma parkeringsyta. Radhusen har grusad uppfart med plats för en till två bilar. De radhus som har plats för en bil på uppfart har även ytterligare en plats på gemensam parkeringsyta. Därutöver återfinns 13 gästparkeringsplatser.
Gemensamma ytor:	Föreningen har gemensamt utrymme för en undercentral, två miljöhus och ett cykelförråd. Gator och gemensamma parkeringsytor asfalteras. Grus på gångförbindelser och grässådd yta finns på gård vid flerbostadshusen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Flerbostadshusen och radhusen har kantisolerad balkgrund av betong. Komplementbyggnader har kantisolerad bottenplatta av betong.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme i bostadshusen och planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
Fasader:	Träpanel.
Väggar:	Ytterväggar isolerad träregelstomme och innerväggar träregelstomme med gipsskivor. Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av takskivor.
Takkonstruktion:	Pulpettak och takbeklädnad av takpapp På radhusen finns avluftningshuv, IM-kanal och ventilationshuv per lägenhet samt erforderlig taksäkerhet och takavvattning. På flerbostadshus monteras tillträdesanordning på yttertak, ventilationshuvar, takavvattningssystem, taksäkerhetsanordning samt snörasskydd. Komplementbyggnader har takbeklädnad av takpapp.
Dörrar:	Flerbostadshusen har ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp i frostat glas. Småhusen har fönsterdörr i målat trä med 3-glas isolerruta och målad ytterdörr i trä med isolerruta med klarglas. Målade trädörrar i komplementbyggnader till radhus och övriga ytterdörrar till komplementbyggnader är i stål.
Fönster:	3-glas isolerruta. Flerbostadshusen målade träfönster med aluminiumbeklädnad utvändigt och småhusen målade fönster i trä.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Entrédäck och uteplats:	Radhus har entrédäck av tryckimpregnerad trätrall med skärmtak av plexiglas samt grusad uteplats på baksidan. Lägenheter i bottenplan på flerbostadshusen har altan av trätrall.
Balkong:	Flerbostadshusen har dragstagsinhängda balkonger av trä med fuktskyddande gummiduk samt trätrall. Räcken av galvaniserat stål och handledare i rostfritt stål.
Loftgång:	Flerbostadshusen har pelarburen loftgång i trä. Räckesspjälor och räckesständare av galvaniserat stål med handledare i rostfritt stål.
Övrigt:	Alla bostadsrätter förses med brandvarnare. För radhus monteras en brandvarnare per våningsplan i respektive bostad.

20210708041130

Kortfattad rumsbeskrivning[1]

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré (radhus)	Klinker (svart)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Entré (flerbostadshus)	Parkett	Vitmålade	Takskiva (vit)
Garderob i entré (radhus):	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Installationsutrymme (radhus):	Mörk plastmatta	Vitmålade	Takskiva (vit)
WC/Dusch/tvätt: (radhus)	Mörk plastmatta	Kakel (vit)	Takskiva (vit)
WC/Dusch/tvätt (flerbostadshus)	Mörk plastmatta	Kakel (vit)	Vitlackad aluminiumprofil
Kök:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade, stänkskydd av kakel	Takskiva (vit)
Utrymme under trappa (radhus)	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Vardagsrum/hall bottenvåning:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Trappa (radhus):	Plansteg (vitlaserad ek)		
Allrum/hall/sovrum ovanvåning:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)

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

20210708041131

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten.	119 394 000
Likviditetsreserv	50 000
Beräknad anskaffningskostnad, kr	**119 444 000** [1]

[1] Varav avskrivningsunderlag 100 394 000 kronor. K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inkl bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring. Under entreprenadtiden är fastigheten försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas för småhusen (radhus) till ca 24 180 000 kr för byggnad och ca 6 240 000 kr för mark samt beräknas för flerbostadshusen till ca 20 400 000 kr för byggnad och ca 3 810 000 kr för marken, totalt ca 54 630 000 kr.

20210708041132

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. Årlig avsättning till fastighetsunderhåll avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med SBAB.
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 kommer att bli negativt.

Lån [1]	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats [2] (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering [3] (kr)	Summa (kr)
Lån 1	16 741 333	1 år	2,00	334 827	119 449	454 276
Lån 2	16 741 333	3 år	2,50	418 533	119 449	537 983
Lån 3	16 741 333	5 år	3,20	535 723	119 449	655 172
Summa	**50 224 000**			**1 289 083**	**358 348**	**1 647 431**
Insatser	69 220 000					
Summa Finansiering	**119 444 000**					

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

[3] Amortering beräknas ske enligt en 50-årig serieplan med en progressiv uppräkningsfaktor på 3,72 %. Vid tid SBAB medger denna amortering de första fem åren, därefter sker en omförhandling. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

20210708041133

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt summa föregående sida		**1 647 431**

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll är 40 kr per m^2 bostadsarea		**154 560**

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall [1]

Yttre el (belysning gångvägar, miljöhus osv.)	12 000	
Besparing egenproducerad el, solel	-13 000	
Fastighetsel (enbart flerbostadshusen)	57 000	
Hushållsel (enbart flerbostadshusen) [3]	124 000	
Uppvärmning (enbart flerbostadshusen)	81 000	
Vatten och avlopp [4]	118 000	
Sophantering	77 000	
Trädgårdsskötsel, gräsklippning	4 000	
Snöröjning och sandning av väg	30 000	
Sotning, besiktningar, jouravtal etc	8 000	
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	38 000	
Fastighetsförsäkring ink. bostadsrättstillägg	66 000	
Ekonomisk förvaltning	60 000	
Revisionsarvode	11 000	
Styrelsearvode	44 000	
Föreningens administration, kostnad stämma etc	4 000	
Övriga kostnader	8 000	
Summa Driftskostnader [2], kr		**729 000**

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder [5]	0	
Summa skatter, kr		**0**

Summa beräknade kostnader år 1, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr	**2 530 991**

[1] Samtliga bostadsrättshavare i flerbostadshusen tecknar egna avtal med leverantör för bredband, TV och telefoni och kostnaden faktureras bostadsrättshavaren direkt från leverantören. Bostadsrättshavarna i radhusen tecknar egna avtal med leverantör avseende TV, bredband, telefoni och hushållsel. Kostnad för hushållsel beräknas till 950 kr per månad men är beroende av faktisk förbrukning. Kostnaden för bredband, TV och telefoni beror på vilket abonnemang som bostadsrättshavaren tecknar.

Elförbrukning för FTX aggregat i flerbostadshusen och frånluftsvärmepump i radhusen belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel.

[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] Föreningen tecknar abonnemanget för hushållsel i flerbostadshusen. Förbrukning kommer att mätas

individuellt och debiteras bostadsrättshavarna enligt faktisk förbrukning. Kostnad inkl. moms.

[4] Föreningen tecknar abonnemanget för vatten och avlopp. I radhusen kommer förbrukning mätas individuellt och debiteras bostadsrättshavarna enligt faktisk förbrukning. Kostnad inkl. moms.

[5] 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.

20210708041134

20210708041135

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande bland annat amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.
Årsavgift hushållsel och årsavgift vatten preliminärdebiteras och avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.
Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift för hushållsel och vatten i efterskott mot verklig förbrukning.

Årsavgifter 1 [1]	2 187 024 kr
Årsavgifter 2 [2]	173 155 kr
Årsavgifter hushållsel [3]	124 000 kr
Årsavgifter vatten [4]	52 000 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	**2 536 179 kr**

[1] Årsavgift 1 tas ut av samtliga bostadsrättshavare och fördelas enligt andelstal 1.

[2] Årsavgift 2 tas ut av bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och fördelas enligt andelstal 2.

[3] Årsavgift hushållsel avser bostadsrättshavarna i flerbostadshusen och kommer att debiteras mellan 373-488 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering enligt faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift hushållsel i efterskott enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för FTX aggregat i bostäderna belastar bostadsrättshavarens kostnad för hushållsel. Avgift är inkl. moms.

[4] Årsavgift vatten är uppskattad till 217 kr per månad och avser bostadsrättshavarna i radhusen. Retroaktiv reglering enligt faktisk förbrukning kommer att ske. Beslut kan komma att fattas att istället debitera årsavgift vatten i efterskott enligt verklig förbrukning. Avgift är inkl. moms.

I tabell på efterföljande sidor lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Radhus [4] Lägenhet	Bostads-area, ca (m^2)	Antal RoK [5]	Uteplats/balkong ingår i upplåtelsen	Förråd, ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 [6]	Andelstal årsavgift 2 [7] (%)	Årsavgift 1 [6] (kr)	Årsavgift 2 [7] (kr)	Beräknad månadsavgift [8] (kr)	Beräknad årsavgift vatten [9] (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel [10] (kr)	Sammanlagd beräknad månadsavgift [11] (kr)
01RG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
02R	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 795 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
03R	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 795 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
04RG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
05SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
06S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
07S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 895 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
08SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 950 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
09RG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 195 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
10R	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
11R	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
12RG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
13SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 195 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
14S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
15S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
16SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
17SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 095 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
18S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
19S	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	1 995 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
20SG	RH	117	5	Grusad uteplats	Ext förråd	2 195 000	2,938%	0	64 256	0	5 355	2 600	0	5 571
A21RG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 095 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
A22RG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
A31R	Lgh	72	3	Altan	Ext förråd	1 395 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
A32R	Lgh	72	3	Balkong	Ext förråd	1 295 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
A31S	Lgh	72	3	Altan	Ext förråd	1 450 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
A32S	Lgh	72	3	Balkong	Ext förråd	1 295 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
A21SG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 150 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
A22SG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
B21RG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 150 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
B22RG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
B31R	Lgh	72	3	Altan	Ext förråd	1 395 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
B32R	Lgh	72	3	Balkong	Ext förråd	1 295 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
B31S	Lgh	72	3	Altan	Ext förråd	1 450 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655

[4] RH=Radhus och Lgh=lägenhet

[5] RoK = Rum och Kök.

[6] Årsavgift 1 exklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift, TV, bredband, telefoni samt fastighets- och hushållsel.

[7] Årsavgift 2 inklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift och fastighetsel som debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen. Fördelas enligt Andelstal 2.

[8] Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

[9] Årsavgift för rörlig vattenavgift är uppskattad och regleras retroaktivt mot faktisk förbrukning och debiteras bostadsrättshavare i radhus.

[10] Årsavgift för hushållsel är uppskattad och regleras retroaktivt mot faktisk förbrukning och debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen.

[11] Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 samt i förekommande fall årsavgift 2, beräknad årsavgift vatten och beräknad årsavgift hushållsel.

Årsavgifter som debiteras efter förbrukning redovisas inkl. moms.

202107080413 6

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Radhus [4] Lägenhet	Bostads-area, ca (m^2)	Antal RoK [5]	Uteplats/balkong ingår i upplåtelsen	Förråd, ingår i upplåtelsen	Insats (kr)	Andelstal årsavgift 1 [6]	Andelstal årsavgift 2 [7] (%)	Årsavgift 1 [6] (kr)	Årsavgift 2 [7] (kr)	Beräknad månadsavgift [8] (kr)	Beräknad årsavgift vatten [9] (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel [10] (kr)	Sammanlagd beräknad månadsavgift [11] (kr)
B32S	Lgh	72	3	Balkong	Ext förråd	1 295 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
B21SG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 150 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
B22SG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
C21RG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 095 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
C22RG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
C31R	Lgh	72	3	Altan	Ext förråd	1 395 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
C32R	Lgh	72	3	Balkong	Ext förråd	1 295 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
C31S	Lgh	72	3	Altan	Ext förråd	1 450 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
C32S	Lgh	72	3	Balkong	Ext förråd	1 295 000	1,912%	4,724	41 817	8 180	4 166	0	5 858	4 655
C21SG	Lgh	55	2	Altan	Ext förråd	1 150 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
C22SG	Lgh	55	2	Balkong	Ext förråd	995 000	1,524%	3,609	33 340	6 249	3 299	0	4 475	3 672
diff.							*0,00%*	*0,004*	*20*	*7*		*0*	*0*	
		3 864				**69 220 000**	**100,000**	**100,000**	**2 187 024**	**173 155**		**52 000**	**124 000**	

1 524 kvm bostadsarea flerbostadshus

[4] RH=Radhus och Lgh=lägenhet

[5] RoK = Rum och Kök.

[6] Årsavgift 1 exklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift, TV, bredband, telefoni samt fastighets- och hushållsel.

[7] Årsavgift 2 inklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift och fastighetsel som debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen. Fördelas enligt Andelstal 2.

[8] Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 och i förekommande fall årsavgift 2.

[9] Årsavgift för rörlig vattenavgift är uppskattad och regleras retroaktivt mot faktisk förbrukning och debiteras bostadsrättshavare i radhus.

[10] Årsavgift för hushållsel är uppskattad och regleras retroaktivt mot faktisk förbrukning och debiteras bostadsrättshavare i flerbostadshusen.

[11] Beräknad månadsavgift inklusive årsavgift 1 samt i förekommande fall årsavgift 2, beräknad årsavgift vatten och beräknad årsavgift hushållsel.

Årsavgifter som debiteras efter förbrukning redovisas inkl. moms.

20210708041137

202107080413 8

F. NYCKELTAL [1]

Anskaffningskostnad	30 912 kr
Insats	17 914 kr
Belåning, år 1:	12 998 kr
Belåningsgrad i förhållande till beräknad anskaffningskostnad, år 1:	42%
Årsavgift 1, år 1: (exklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift, TV, bredband, telefoni fastighets- och hushållsel)	566 kr
Årsavgift 2, år 1: (inklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift och fastighetsel, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	114 kr
Årsavgift vatten år 1: (enbart bostadsarea radhus)	22 kr
Årsavgift hushållsel, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	81 kr
Driftskostnader, år 1: (exklusive uppvärmning, rörlig vattenavgift, TV, bredband, telefoni, fastighets- och hushållsel)	98 kr
Driftskostnader enbart flerbostadshus, år 1: (uppvärmning, rörlig vattenavgift flerbostadshus och fastighetsel, enbart bostadsarea flerbostadshusen)	115 kr
Driftskostnader hushållsel, år 1: (enbart bostadsarea flerbostadshusen)	81 kr
Kassaflöde, år 1:	54 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond, år 1:	133 kr
Fondavsättning, år 1:	40 kr
Amortering, år 1:	93 kr
Avskrivning, år 1:	260 kr

[1] Nyckeltalen anger genomsnittliga värden och anges per kvadratmeter sammanlagd bostadsarea, om inte annat anges.

20210708041139

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter efter schablon	2 360 179	2 407 383	2 455 530	2 504 641	2 554 734	2 605 828	2 877 045	3 176 490
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	176 000	179 520	183 110	186 773	190 508	194 318	214 543	236 873
Årsavgift kr/m²	656	669	683	697	710	725	800	883
Summa intäkter	2 536 179	2 586 903	2 638 641	2 691 413	2 745 242	2 800 147	3 091 588	3 413 363
Driftskostnader	729 000	743 580	758 452	773 621	789 093	804 875	888 647	981 138
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	282 102
Kapitalkostnader								
Räntor	1 289 083	1 279 885	1 270 345	1 260 451	1 250 188	1 448 817	1 379 313	1 295 882
Avskrivningar	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940
Summa kostnader	3 022 023	3 027 405	3 032 737	3 038 011	3 043 221	3 257 632	3 271 899	3 563 062
Årets resultat [1]	-485 844	-440 502	-394 096	-346 598	-297 979	-457 485	-180 311	-149 699

Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Avsättning till underhållsfond	154 560	157 651	160 804	164 020	167 301	170 647	188 408	208 017
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	154 560	312 211	473 015	637 036	804 336	974 983	1 880 797	2 880 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-485 844	-440 502	-394 096	-346 598	-297 979	-457 485	-180 311	-149 699
Årets avskrivning	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940	1 003 940
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	518 096	563 438	609 844	657 342	705 961	546 455	823 629	854 241
Likviditetsreserv	50 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-358 348	-371 679	-385 505	-399 846	-414 720	-430 148	-516 333	-619 787
Årets kassaflöde	209 748	191 759	224 339	257 496	291 241	116 307	307 295	234 454

Låneskuld	50 224 000	49 865 652	49 493 973	49 108 468	48 708 623	48 293 903	45 977 086	43 196 064
Ackumulerad amortering vid årets slut	358 348	730 027	1 115 532	1 515 377	1 930 097	2 360 245	4 763 248	7 647 723

Förutsättningar
Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Räntan på kassan har satts till 0 %.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering 358 348 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,72 %.
Antagen medelränta år 1-5 är 2,57 % och år 6-16 är 3,00 %.

[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.

20210708041140

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	656	669	683	697	710	725	800	883
Antagen räntenivå + 1%	786	799	811	824	837	850	919	995
Antagen räntenivå + 2%	916	928	939	951	963	975	1038	1107
Antagen räntenivå - 1%	526	540	555	569	584	600	681	772
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	656	672	688	704	720	737	829	943
Antagen inflationsnivå + 2%	656	674	692	711	730	750	860	1012
Antagen inflationsnivå - 1 %	656	667	678	689	701	713	774	831

I genomsnittlig årsavgift ingår kostnad för vatten och sophantering för samtliga lägenheter samt hushållsel och uppvärmning för bostadsrättshavarna i flerbostadshus men exklusive hushållsel och uppvärmning för bostadsrättshavarna i radhus. Kostnad för bredband, TV och telefoni debiteras bostadsrättshavarna direkt från leverantör.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,57 % och år 6-16 är 3,00 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

20210708041141

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

   Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/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.

Vänersborg den 24 juni 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK FÅRHAGEN

Lars Haldorson | Olle Kruus | Joakim Addén

20210708041142

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-06-24 för bostadsrättsföreningen BoKlok Fårhagen, org. nr: 769617-5129.

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 2021-07-01

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

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

20210708041143

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-07-01 för Brf BoKlok Fårhagen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	Ej registrerade
2.	Registreringsbevis	2021-05-21
3.	Uppdragsavtal med bilagor	2021-01-11
4.	Kreditoffert SBAB	2020-05-26
5.	Utdrag från fastighetsregistret	2021-06-01 2021-06-23
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2021-06-09
7.	Bygglovsbeslut	2020-08-18
8.	Information från kontrollansvarig	2021-06-15
9.	Startbesked	2020-10-27
10.	Köpebrev	2021-05-12
11.	Justerat extrastämmoprotokoll för antagande av stadgar	2021-06-07
12.	Specifikation av uppdelning av driftskostnader mellan flerbostadshus och småhus	odaterad
13.	Bekräftelse	2021-06-23
14.	Beräkning av solcellsinput	2020-02-03
15.	Avtal avseende fastighetsnätsanslutning	2020-10-24