

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK SATURNUS**

**Uppsala kommun**

ORG NR 769635-0201

**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 årliga kostnader
  - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning
  - F. Nyckeltal
  - G. Ekonomisk prognos
  - H. Känslighetsanalys
  - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus, Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 12 juli 2017, 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 maj månad 2018. Inflyttning beräknas ske under september, 2018.

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 april 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 28 november 2017.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. 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.

§ 23, tillägg i stadgarna. Bostaden får inte överlåtas inom två år till ett högre pris än köpeskillingen i upplåtelsen plus nedlagda värdehöjande kostnader jämte en årlig uppräknings på 5 %.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Fullerö 21:78 Uppsala
Adress:	Stackmolnsvägen och Regnmolnsvägen
Fastighetsareal:	13 955 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	3 864 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	56 stycken
Husens utformning:	Bebyggelsen består sammanlagt av 10 flerfamiljshus på två våningar. Det finns ett förråd till varje bostad som ingår i bostadsrätten i gemensam förrådsbyggnad. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglövsbeslut	Erhölls från Uppsala kommun togs 2017-10-05

### Allmänna gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten:	Föreningen har ett VA abonnemang med vattenmätare placerad i utvändigt undercentral.
Värme:	Varje bostad värms från bergvärme med vattenradiatorer. Värmeväxlaren är placerad i föreningens teknikhus.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för stolp-, förråd- och gård/gångbelysning med mera och en för VA. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för el.
Sophantering:	Föreningen har fyra gemensamma platser med kärskåp för husavfallssopor. Övriga fraktioner slängs enligt kommunens anvisningar.
Parkering:	Föreningen tillhanda håller sammanlagt 56 parkeringsplatser och förberett för 6 stycken handikapplatser.
Gemensamma ytor:	Gång och bilvägar är belagda med stenmjöl och övriga yta är gräsmatta.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Fastigheten kommer anslutas med fiberanslutning.
Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätter, mm	Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av naturmark, lekpark, väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.
Rättigheter:	Ändamål: Utrymme. Rättsförhållande: Last. Rättighetstyp: Officialservitut

Gemensamhetsanläggning Uppsala Fullerö GA:64 ska inrättas och bestå av väg, gångväg, park/pulkabacke, dagvatten, VA (inkl mätare), värme, el, fiber, nätstation.

Ovanstående GA är under bildande och andelstalet beräknas bli 34,8%.

### **Byggnadsbeskrivning**

Grundkonstruktion	Radonsäkrad balkgrund med mellanliggande isolering och erforderlig randisolering
Husstomme	Volymelement av träregelstomme
Bärande ytterväggar	Träpanel på träregelvägg, med mellanliggande stenullsisolering
Bärande innerväggar	Träregelstomme med gipsskivor
Takkonstruktion	Bärverk av trä med underlagstak av masoniteboard/råspont och takbeläggning av betongpannor och takpapp.
Ytterdörrar	Målat trä
Fönster	Trä med utsida av aluminium och 3-glas isolerruta
Trappa (entré)	Tryckimpregnerat trä, räckesspjälor och räcketståndare av stål
Loftgång, balkonger	Tryckimpregnerat trä, räckesspjälor och räcketståndare av stål
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med återvinning (FTX)
Avlopp	Spillvatten ansluts till kommunal ledning och lokalt omhändertagande av dagvatten

### **Förråd/miljö-/teknikhus**

Grundläggning	Betongplatta på mark med isolerade markskivor
Yttervägg/tak	Träregelstomme med träpanel. Teknikhus: isolerad träregelstomme med träpanel med osb-skivor. Takbeläggning takpannor och takpapp.

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>	<b>Snickerier/Innervägar</b>
Entre	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Kök	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Vardagsrum	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Sovrum	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Bad-/duschrum	Plastmatta	Kakel	Vita skivor	Släta vitmålade
Klädkammare	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	165 578 000
Likviditetsreserv	30 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b><u>165 608 000</u></b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring. Färdigställande garanti finns utfärdad.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 37 897 000 kronor, fördelat på byggnad 33 000 000 kr och mark 4 897 000 kr.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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 Handelsbanken.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	17 706 000	5 år	2,60	460 356	71 333	531 689
Lån 2	17 706 000	3 år	2,60	460 356	71 333	531 689
Lån 3	17 706 000	2 år	2,60	460 356	71 333	531 689
<b>Summa</b>	<b>53 118 000</b>			<b>1 381 068</b>	<b>214 000</b>	<b>1 595 068</b>
Insatser	112 490 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>165 608 000</b>					
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>214 000</b>	<b>1 595 068</b>

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

<sup>2</sup> Antagna räntor baseras på kostnadskalkyl daterad 2017-08-28.

<sup>3</sup> Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 5,53%, vilket motsvarar 50 år.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

## Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 595 068

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea 115 920

### Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning och uppvärmning	180 000	
Vattenförbrukning	205 000	
Renhållning, sopor	58 000	
Ekonomisk förvaltning	58 000	
Fastighetsjour	20 000	
Markskötsel, gräsklippning mm	40 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	65 000	
Löpande underhåll	28 000	
GA: vinterunderhåll gata och belysning	85 000	
Sotning, besiktningar	44 000	
Styrelsearvode inkl sociala arvoden	56 000	
Revision	17 000	
Administration	5 000	
Kostnad årsstämma	13 000	
Oförutsett	46 564	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>920 564</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup>  
**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **2 631 552**

Avgår amorteringar	-214 000
Avgår avsättningar <sup>3</sup>	-115 920
Avskrivningar <sup>4</sup>	1 130 780

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** **3 432 412**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för önstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

<sup>3</sup> Enligt stadgarna.

<sup>4</sup> Beräknat utifrån värdet av byggnationen/entreprenaden direkt efter färdigställandet med rak avskrivning på 100 år på entreprenad kostnad om 113 078 000 kr.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter exklusive TV, bredband, telefoni och hushållsel.	2 534 784
Hysesintäkter parkering, 56 platser, vakans 20% <sup>1</sup>	96 768
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>2 631 552</b>

<sup>1</sup> 56 p-platser uthyres till boende i föreningen. Månadsavgift 180 kr per plats, samtliga platser med elstolpe. Parkeringsavtal tecknas med separat avtal med bostadsrättsföreningen.

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

**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lägenhets- beteckning	Hus plan	Vånings- plan	Balkong/ mark <sup>2</sup>	Bostads- area (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup> (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>4</sup> (kr)	Månads- avgift (kr)
A41R	A	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
A42R	A	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
A31R	A	1	mark	69	3	2 060 000	1,786	45 271	3 773
A32R	A	2	balkong	69	3	2 015 000	1,786	45 271	3 773
B21S	B	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	2 898
B22S	B	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
B31S	B	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
B32S	B	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
B41S	B	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
B42S	B	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
C21S	C	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	2 898
C22S	C	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
C31S	C	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
C32S	C	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
C41S	C	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
C42S	C	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
D21S	D	1	mark	53	2	1 670 000	1,372	34 777	2 898
D22S	D	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
D31S	D	1	mark	70	3	1 970 000	1,812	45 930	3 828
D32S	D	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
D41S	D	1	mark	81	4	2 170 000	2,096	53 129	4 427
D42S	D	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
E21S	E	1	mark	53	2	1 670 000	1,372	34 777	2 898
E22S	E	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
E31S	E	1	mark	70	3	1 970 000	1,812	45 930	3 828
E32S	E	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
E41S	E	1	mark	81	4	2 170 000	2,096	53 129	4 427
E42S	E	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
F31S	F	1	mark	69	3	2 060 000	1,786	45 271	3 773
F32S	F	2	balkong	69	3	2 015 000	1,786	45 271	3 773
F41S	F	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
F42S	F	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
G21S	G	1	mark	53	2	1 670 000	1,372	34 777	2 898
G22S	G	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
G31S	G	1	mark	70	3	1 970 000	1,812	45 930	3 828
G32S	G	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
G41S	G	1	mark	81	4	2 170 000	2,096	53 129	4 427
G42S	G	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
H21S	H	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	2 898
H22S	H	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
H31S	H	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828

## E. BERÄKNING AV FORENINGENS ÄRLIGA INTAKTER (FORTSÄTTNING)

Tabell, lägenhetsredovisning (fortsättning från föregående sida)

Lägenhets- beteckning	Hus plan	Vånings- plan	Balkong/ mark <sup>2</sup>	Bostads- area (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup> (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>4</sup> (kr)	Månads- avgift (kr)
H32S	H	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
I141S	H	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	3 828
H42S	H	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	3 828
I21S	I	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	3 828
I22S	I	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	3 828
I31S	I	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
I32S	I	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
I41S	I	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	3 828
I42S	I	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	3 828
J21S	J	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	3 828
J22S	J	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	3 828
J31S	J	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
J32S	J	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
J41S	J	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	3 828
J42S	J	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	3 828
diff							-0,008	-	192
				3 864		112 490 000	100,000	2 534 784	

<sup>2</sup> Lägenhet på bottenvåning med mark upplåten med bostadsrätt.

<sup>3</sup> RoK = Rum och Kök

<sup>4</sup> Årsavgift exkludrar avgift för media och hushållsel, som varje bostadsrättshavare tecknar eget avtal för och betalar till leverantör.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	42 859 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	13 747 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	29 112 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl kostnad för media)	238 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl årsavgift för media)	656 kr
Amortering och avsättning till yttre fond per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	85 kr
Antal bostäder	56 stycken
Boarea	3 864 m <sup>2</sup>

## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	2 534 784	2 585 480	2 637 189	2 689 933	2 743 732	2 798 606	3 089 888	3 411 486
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	656	663	683	695	710	724	800	883
<b>Övriga intäkter</b>								
Hyresintäkter (parkering)	96 768	98 703	100 677	102 691	104 745	106 840	117 960	130 237
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 631 552</b>	<b>2 684 183</b>	<b>2 737 867</b>	<b>2 792 624</b>	<b>2 848 477</b>	<b>2 905 446</b>	<b>3 207 847</b>	<b>3 541 723</b>
<b>Driftskostnader</b>	920 564	938 975	957 755	976 910	996 448	1 016 377	1 122 162	1 238 958
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	102 803
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102 803</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 381 068	1 375 504	1 369 632	1 363 436	1 356 897	1 557 688	1 510 764	1 449 349
Avskrivningar	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 432 412</b>	<b>3 445 259</b>	<b>3 458 167</b>	<b>3 471 126</b>	<b>3 484 125</b>	<b>3 704 845</b>	<b>3 763 708</b>	<b>3 921 890</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-800 860</b>	<b>-761 076</b>	<b>-720 300</b>	<b>-678 502</b>	<b>-635 648</b>	<b>-799 399</b>	<b>-555 859</b>	<b>-380 167</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	115 920	118 238	120 603	123 015	125 476	127 985	141 306	156 013
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	115 920	234 158	354 762	477 777	603 252	731 237	1 410 597	2 160 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-800 860	-761 076	-720 300	-678 502	-635 648	-799 399	-555 859	-380 167
Årets avskrivning	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	329 920	369 704	410 480	452 278	495 132	331 381	574 921	750 613
Likviditetsreserv	30 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-214 000	-225 834	-238 323	-251 502	-265 410	-280 087	-366 584	-479 792
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>145 920</b>	<b>143 870</b>	<b>172 157</b>	<b>200 776</b>	<b>229 721</b>	<b>51 294</b>	<b>208 337</b>	<b>270 821</b>

Länsskuld 53 118 000 52 904 000 52 678 166 52 439 843 52 188 341 51 922 931 50 358 801 48 311 638

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna 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 214 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,53 %.

Modulränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,00%.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas delbokföringsmässiga 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
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	656	660	683	696	710	724	800	883
Antagen räntenivå + 1%	793	806	819	832	845	859	930	1008
Antagen räntenivå + 2%	931	943	955	968	980	993	1060	1133
Antagen räntenivå - 1%	519	532	546	560	575	590	669	758
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	656	672	688	705	722	739	833	944
Antagen inflationsnivå + 2%	656	674	694	713	734	754	870	1014
Antagen inflationsnivå - 1%	656	666	677	688	699	710	769	830

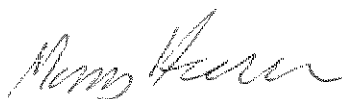
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,00 %.  
 Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas av medlem. Styrelsen har beslutat att avgift uttas.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. 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.
6. 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.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Uppsala den 3 april 2018

Bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus



Magnus Hedman



Lars Halldén



Per Johansson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 april 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus, org. nr: 769635-0201

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 slutlig 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 crinrar 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.

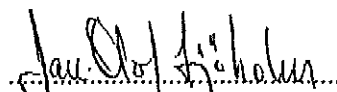
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

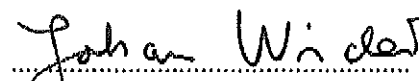
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 den 2 maj 2018

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

  
Johan Widén  
Civ. ing.  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-02 för Brf BoKlok Saturnus

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-07-12
2. Registreringsbevis	2017-11-29
3. Uppdragsavtal med bilagor	2017-11-28
4. Kreditoffert Handelsbanken	2017-09-13
5. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-02
6. Beräkning av taxeringsvärde	2018-04-02
7. Bygglövsbeslut	2017-10-05
8. Samtal med kontrollansvarig	2018-04-10
9. Rumsbeskrivning	2016-10-13
10. Lantmäteriförrättning	2018-01-10
11. Borgensförbindelse	2017-12-01
12. Budget för Fullerö GA:64	2018-04-03

*fw*

# **Ekonomisk plan för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK SATURNUS**

**Uppsala kommun**

ORG NR 769635-0201

**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 årliga kostnader
  - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning
  - F. Nyckeltal
  - G. Ekonomisk prognos
  - H. Känslighetsanalys
  - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus, Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 12 juli 2017, 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 maj månad 2018. Inflyttning beräknas ske under september, 2018.

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 april 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 28 november 2017.

BoKlok Housing AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. 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.

§ 23, tillägg i stadgarna. Bostaden får inte överlåtas inom två år till ett högre pris än köpeskillingen i upplåtelsen plus nedlagda värdehöjande kostnader jämte en årlig uppräknings på 5 %.

Projektet finansieras av Handelsbanken.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Fullerö 21:78 Uppsala
Adress:	Stackmolnsvägen och Regnmolnsvägen
Fastighetsareal:	13 955 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	3 864 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	56 stycken
Husens utformning:	Bebyggelsen består sammanlagt av 10 flerfamiljshus på två våningar. Det finns ett förråd till varje bostad som ingår i bostadsrätten i gemensam förrådsbyggnad. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bygglövsbeslut	Erhölls från Uppsala kommun togs 2017-10-05

### Allmänna gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten:	Föreningen har ett VA abonnemang med vattenmätare placerad i utvändigt undercentral.
Värme:	Varje bostad värms från bergvärme med vattenradiatorer. Värmeväxlaren är placerad i föreningens teknikhus.
El:	Bostadsrättsföreningen har gemensamt abonnemang för stolp-, förråd- och gård/gångbelysning med mera och en för VA. Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för el.
Soppantering:	Föreningen har fyra gemensamma platser med kärskåp för husavfallssopor. Övriga fraktioner slängs enligt kommunens anvisningar.
Parkering:	Föreningen tillhanda håller sammanlagt 56 parkeringsplatser och förberett för 6 stycken handikapplatser.
Gemensamma ytor:	Gång och bilvägar är belagda med stenmjöl och övriga yta är gräsmatta.
Tvätt:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin finns i varje bostadslägenhet.
TV/data/telefoni:	Fastigheten kommer anslutas med fiberanslutning.
Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätter, mm	Fastigheten kan komma att belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av naturmark, lekpark, väg-, el-, tele-, kabel-TV-, värme-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.
Rättigheter:	Ändamål: Utrymme. Rättsförhållande: Last. Rättighetstyp: Officialservitut

Gemensamhetsanläggning Uppsala Fullerö GA:64 ska inrättas och bestå av väg, gångväg, park/pulkabacke, dagvatten, VA (inkl mätare), värme, el, fiber, nätstation.

Ovanstående GA är under bildande och andelstalet beräknas bli 34,8%.

### **Byggnadsbeskrivning**

Grundkonstruktion	Radonsäkrad balkgrund med mellanliggande isolering och erforderlig randisolering
Husstomme	Volymelement av träregelstomme
Bärande ytterväggar	Träpanel på träregelvägg, med mellanliggande stenullsisolering
Bärande innerväggar	Träregelstomme med gipsskivor
Takkonstruktion	Bärverk av trä med underlagstak av masoniteboard/råspont och takbeläggning av betongpannor och takpapp.
Ytterdörrar	Målat trä
Fönster	Trä med utsida av aluminium och 3-glas isolerruta
Trappa (entré)	Tryckimpregnerat trä, räckesspjälor och räckesståndare av stål
Loftgång, balkonger	Tryckimpregnerat trä, räckesspjälor och räckesståndare av stål
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med återvinning (FTX)
Avlopp	Spillvatten ansluts till kommunal ledning och lokalt omhändertagande av dagvatten

### **Förråd/miljö-/teknikhus**

Grundläggning	Betongplatta på mark med isolerade markskivor
Yttervägg/tak	Träregelstomme med träpanel. Teknikhus: isolerad träregelstomme med träpanel med osb-skivor. Takbeläggning takpannor och takpapp.

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>	<b>Snickerier/Innervägar</b>
Entre	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Kök	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Vardagsrum	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Sovrum	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade
Bad-/duschrum	Plastmatta	Kakel	Vita skivor	Släta vitmålade
Klädkammare	Eklaminat	Vitmålat	Vita skivor	Släta vitmålade

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	165 578 000
Likviditetsreserv	30 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b><u>165 608 000</u></b>

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring. Färdigställande garanti finns utfärdad.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 37 897 000 kronor, fördelat på byggnad 33 000 000 kr och mark 4 897 000 kr.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

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 Handelsbanken.

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	17 706 000	5 år	2,60	460 356	71 333	531 689
Lån 2	17 706 000	3 år	2,60	460 356	71 333	531 689
Lån 3	17 706 000	2 år	2,60	460 356	71 333	531 689
<b>Summa</b>	<b>53 118 000</b>			<b>1 381 068</b>	<b>214 000</b>	<b>1 595 068</b>
Insatser	112 490 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>165 608 000</b>					
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>214 000</b>	<b>1 595 068</b>

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

<sup>2</sup> Antagna räntor baseras på kostnads kalkyl daterad 2017-08-28.

<sup>3</sup> Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 5,53%, vilket motsvarar 50 år.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

## Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 595 068

### Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea 115 920

### Driftskostnader, inkl. mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning och uppvärmning	180 000	
Vattenförbrukning	205 000	
Renhållning, sopor	58 000	
Ekonomisk förvaltning	58 000	
Fastighetsjour	20 000	
Markskötsel, gräsklippning mm	40 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	65 000	
Löpande underhåll	28 000	
GA: vinterunderhåll gata och belysning	85 000	
Sotning, besiktningar	44 000	
Styrelsearvode inkl sociala arvoden	56 000	
Revision	17 000	
Administration	5 000	
Kostnad årsstämma	13 000	
Oförutsett	46 564	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>920 564</b>

### Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup>  
**Summa skatter, kr** **0**

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **2 631 552**

Avgår amorteringar	-214 000
Avgår avsättningar <sup>3</sup>	-115 920
Avskrivningar <sup>4</sup>	1 130 780

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** **3 432 412**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för önstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

<sup>3</sup> Enligt stadgarna.

<sup>4</sup> Beräknat utifrån värdet av byggnationen/entreprenaden direkt efter färdigställandet med rak avskrivning på 100 år på entreprenad kostnad om 113 078 000 kr.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgifter exklusive TV, bredband, telefoni och hushållsel.	2 534 784
Hysesintäkter parkering, 56 platser, vakans 20% <sup>1</sup>	96 768
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>2 631 552</b>

<sup>1</sup> 56 p-platser uthyres till boende i föreningen. Månadsavgift 180 kr per plats, samtliga platser med elstolpe. Parkeringsavtal tecknas med separat avtal med bostadsrättsföreningen.

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

**Tabell, lägenhetsredovisning**

Lägenhets- beteckning	Hus plan	Vånings- plan	Balkong/ mark <sup>2</sup>	Bostads- area (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup> (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>4</sup> (kr)	Månads- avgift (kr)
A41R	A	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
A42R	A	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
A31R	A	1	mark	69	3	2 060 000	1,786	45 271	3 773
A32R	A	2	balkong	69	3	2 015 000	1,786	45 271	3 773
B21S	B	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	2 898
B22S	B	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
B31S	B	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
B32S	B	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
B41S	B	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
B42S	B	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
C21S	C	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	2 898
C22S	C	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
C31S	C	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
C32S	C	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
C41S	C	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
C42S	C	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
D21S	D	1	mark	53	2	1 670 000	1,372	34 777	2 898
D22S	D	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
D31S	D	1	mark	70	3	1 970 000	1,812	45 930	3 828
D32S	D	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
D41S	D	1	mark	81	4	2 170 000	2,096	53 129	4 427
D42S	D	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
E21S	E	1	mark	53	2	1 670 000	1,372	34 777	2 898
E22S	E	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
E31S	E	1	mark	70	3	1 970 000	1,812	45 930	3 828
E32S	E	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
E41S	E	1	mark	81	4	2 170 000	2,096	53 129	4 427
E42S	E	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
F31S	F	1	mark	69	3	2 060 000	1,786	45 271	3 773
F32S	F	2	balkong	69	3	2 015 000	1,786	45 271	3 773
F41S	F	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	4 427
F42S	F	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
G21S	G	1	mark	53	2	1 670 000	1,372	34 777	2 898
G22S	G	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
G31S	G	1	mark	70	3	1 970 000	1,812	45 930	3 828
G32S	G	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
G41S	G	1	mark	81	4	2 170 000	2,096	53 129	4 427
G42S	G	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	4 427
H21S	H	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	2 898
H22S	H	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	2 898
H31S	H	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828

## E. BERÄKNING AV FORENINGENS ÄRLIGA INTAKTER (FORTSÄTTNING)

Tabell, lägenhetsredovisning (fortsättning från föregående sida)

Lägenhets- beteckning	Hus plan	Vånings- plan	Balkong/ mark <sup>2</sup>	Bostads- area (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>3</sup> (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift <sup>4</sup> (kr)	Månads- avgift (kr)
H32S	H	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
I141S	H	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	3 828
H42S	H	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	3 828
I21S	I	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	3 828
I22S	I	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	3 828
I31S	I	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
I32S	I	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
I41S	I	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	3 828
I42S	I	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	3 828
J21S	J	1	mark	53	2	1 760 000	1,372	34 777	3 828
J22S	J	2	balkong	53	2	1 715 000	1,372	34 777	3 828
J31S	J	1	mark	70	3	2 060 000	1,812	45 930	3 828
J32S	J	2	balkong	70	3	2 015 000	1,812	45 930	3 828
J41S	J	1	mark	81	4	2 260 000	2,096	53 129	3 828
J42S	J	2	balkong	81	4	2 215 000	2,096	53 129	3 828
diff							-0,008	-	192
				3 864		112 490 000	100,000	2 534 784	

<sup>2</sup> Lägenhet på bottenvåning med mark upplåten med bostadsrätt.

<sup>3</sup> RoK = Rum och Kök

<sup>4</sup> Årsavgift exkludrar avgift för media och hushållsel, som varje bostadsrättshavare tecknar eget avtal för och betalar till leverantör.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	42 859 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	13 747 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	29 112 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl kostnad för media)	238 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl årsavgift för media)	656 kr
Amortering och avsättning till yttre fond per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	85 kr
Antal bostäder	56 stycken
Boarea	3 864 m <sup>2</sup>

## G. EKONOMISK PROGNOZ

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	2 534 784	2 585 480	2 637 189	2 689 933	2 743 732	2 798 606	3 089 888	3 411 486
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	656	663	683	695	710	724	800	883
<b>Övriga intäkter</b>								
Hyresintäkter (parkering)	96 768	98 703	100 677	102 691	104 745	106 840	117 960	130 237
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 631 552</b>	<b>2 684 183</b>	<b>2 737 867</b>	<b>2 792 624</b>	<b>2 848 477</b>	<b>2 905 446</b>	<b>3 207 847</b>	<b>3 541 723</b>
<b>Driftskostnader</b>	920 564	938 975	957 755	976 910	996 448	1 016 377	1 122 162	1 238 958
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	102 803
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102 803</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 381 068	1 375 504	1 369 632	1 363 436	1 356 897	1 557 688	1 510 764	1 449 349
Avskrivningar	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 432 412</b>	<b>3 445 259</b>	<b>3 458 167</b>	<b>3 471 126</b>	<b>3 484 125</b>	<b>3 704 845</b>	<b>3 763 708</b>	<b>3 921 890</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-800 860</b>	<b>-761 076</b>	<b>-720 300</b>	<b>-678 502</b>	<b>-635 648</b>	<b>-799 399</b>	<b>-555 859</b>	<b>-380 167</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	115 920	118 238	120 603	123 015	125 476	127 985	141 306	156 013
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	115 920	234 158	354 762	477 777	603 252	731 237	1 410 597	2 160 666
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-800 860	-761 076	-720 300	-678 502	-635 648	-799 399	-555 859	-380 167
Årets avskrivning	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780	1 130 780
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	329 920	369 704	410 480	452 278	495 132	331 381	574 921	750 613
Likviditetsreserv	30 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-214 000	-225 834	-238 323	-251 502	-265 410	-280 087	-366 584	-479 792
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>145 920</b>	<b>143 870</b>	<b>172 157</b>	<b>200 776</b>	<b>229 721</b>	<b>51 294</b>	<b>208 337</b>	<b>270 821</b>

Länsskuld 53 118 000 52 904 000 52 678 166 52 439 843 52 188 341 51 922 931 50 358 801 48 311 638

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna 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 214 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,53 %.

Modulränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,00%.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas delbokföringsmässiga 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
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	656	660	683	696	710	724	800	883
Antagen räntenivå + 1%	793	806	819	832	845	859	930	1008
Antagen räntenivå + 2%	931	943	955	968	980	993	1060	1133
Antagen räntenivå - 1%	519	532	546	560	575	590	669	758
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	656	672	688	705	722	739	833	944
Antagen inflationsnivå + 2%	656	674	694	713	734	754	870	1014
Antagen inflationsnivå - 1%	656	666	677	688	699	710	769	830

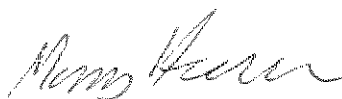
Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,00 %.  
 Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas av medlem. Styrelsen har beslutat att avgift uttas.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. 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.
6. 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.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Uppsala den 3 april 2018

Bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus



Magnus Hedman



Lars Halldén



Per Johansson

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 april 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Saturnus, org. nr: 769635-0201

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 slutlig 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 crinrar 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.

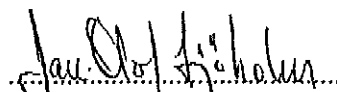
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

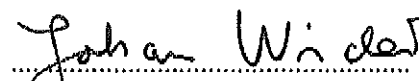
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 den 2 maj 2018

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

  
Johan Widén  
Civ. ing.  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2018-05-02 för Brf BoKlok Saturnus

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-07-12
2. Registreringsbevis	2017-11-29
3. Uppdragsavtal med bilagor	2017-11-28
4. Kreditoffert Handelsbanken	2017-09-13
5. Utdrag från fastighetsregistret	2018-04-02
6. Beräkning av taxeringsvärde	2018-04-02
7. Bygglovsbeslut	2017-10-05
8. Samtal med kontrollansvarig	2018-04-10
9. Rumsbeskrivning	2016-10-13
10. Lantmäteriförrättning	2018-01-10
11. Borgensförbindelse	2017-12-01
12. Budget för Fullerö GA:64	2018-04-03

*fw*