

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK KRYSSSET

HÅBO KOMMUN

ORG NR 769638-3038

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1
 - E. Beräkning av föreningens intäkter år 1 inklusive mervärdesskatt i förekommande fall samt tabell med lägenhetsredovisning
 - F. Nyckeltal
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Krysset, Håbo kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 17 januari 2020 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under juni 2021, dock senast i samband med inflyttningen. Inflyttning beräknas ske under september 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 kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i april 2021.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 10 juni 2020.

Bygglov beviljades den 12 maj 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 Danske bank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Del av Bålsta 2:69, Håbo kommun. |
| Adress: | Björkvallen 2-30, 7-55 |
| Fastighetens areal: | ca 9000 m ² (enl. köpekontrakt) |
| Bostadsarea: | ca 3968 m ² |
| Antal bostadslägenheter: | 64 lägenheter i 8 huskroppar |
| Husens utformning: | Flerbostadshus med två våningsplan. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |
| Ledningsrätt: | Fjärrvärme samt vatten och avlopp (belastande). |

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 med närvarostyrning. Uteluft via väggmonterat uteluftsgaller i varje lägenhet. Tilluft tillförs lägenheten via väggmonterade tilluftsdon. FTX-aggregat är placerat i förråd. Frånluft evakueras via kontrollventiler i kök och badrum samt kökskåpa. Avluft från lägenheterna ventileras ut via vertikala schakt genom planen upp på vind. På vind ansluts avluftskanaler i botten på takgenomföring. Strömförsörjningen av FTX-aggregatet är kopplad på hushållselen. |
| Vatten och avlopp: | Inkommande vatten med centralmätare placeras i mätarbrunn. 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. Från servisfördelning förläggs huvudledningar till respektive lägenhet. Markskåp förses med mätarblock. Fastigheten förses med egen mätare. Lägenheten förses med digitala mätarblock för separat mätning till respektive lägenhet. Mätarblock placeras i markskåp intill huskropp. 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, vilket minskar föreningens el- och uppvärmningskostnader. |
| Hiss: | Finns igen hiss. |
| Sophantering: | Sophantering i två fraktioner som placeras i åtta sopkärllskåp. |
| TV/data: | Förberett med kopparbundet nät i lägenheterna. Ett uttag i sovrum och två uttag i vardagsrum. Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör gällande TV, bredband och telefoni. |
| Parkering: | Föreningen har 64 parkeringsplatser samt 4 besöksparkeringar. |
| Förråd: | I varje bostadsrätt ingår förråd i separat byggnad. |

- Tvättstuga: Det finns ingen gemensam tvättstuga. Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin och förberett för torktumlare.
- Gemensamma ytor: På föreningens fastighet finns 7 fristående byggnader innehållande bostadsrättshavarnas kallförråd samt separat gemensamt förråd. Dessutom finns en ytterligare fristående byggnad med kallförråd till bostadsrättshavare samt undercentral. Föreningen kommer även att ha gemensam yta med lek/samvaro yta. Cykelparkeringar finns under trappan till loftgången.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning: Pålad med kant-, mittförstyvad och radonsäkrad balkgrund på mark med fuktspärr mellan grundkonstruktion och bottenbjälklag på husmoduler med mellanliggande isolering, isolerade kantelement, markskivor och erforderlig randisolering. Betongplatta på mark för komplementbyggnader.
- Stomme: Volymelement av träregelstomme i lägenhetshus. Planelement av träregelstomme i komplementbyggnader.
- Fasader: Träpanel.
- Väggar: Gipsbeklädd träregelstomme (innervägg). Lägenhetsskiljande väggar består av gipsbeklädd träregelstomme med mellanliggande isolering i stenull. Våtrumsskiva i badrum.
- Takkonstruktion: Bärverk av trä med takbeläggning av betongtakpannor. På komplementbyggnader är takbeläggning av sedumtak.
- Dörrar: Ytterdörrar i målat trä med ljusinsläpp i frostat glas. Dörrar på komplementbyggnader i stål.
- Fönster: 3-glas isolerruta. Målat trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.
- Trappa, loftgång mm: Pelarburen loftgång/entrédäck och utanpåliggande trätrappa. Dragstagsinhängda balkonger på våning två samt trätrallsterrass på bottenvåning. Lägenheterna på 1 rum och kök på våning två har enbart fransk balkong. Balkongerna har räckesståndare av galvaniserat stål med handledare i trä.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

| Rum | Golv | Väggar | Tak |
|---------------------|------------|-----------------|-----------------------|
| Hall: | Parkett | Vitmålade | Takskiva |
| Vardagsrum: | Parkett | Vitmålade | Takskiva |
| Kök: | Parkett | Vitmålade/Kakel | Takskiva |
| Klädkammare/Förråd: | Parkett | Vitmålade | Takskiva |
| Sovrum/Arbetsrum: | Parkett | Vitmålade | Takskiva |
| Badrum: | Plastmatta | Kakel | Vitlackerad al.profil |

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

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|---|---------------------------------|
| | (kr) |
| Köpeskilling för föreningens fastighet, kostnad för entreprenad, byggherrekostnad och fastighetsskatt t o m värdeåret inklusive moms | 163 820 000 |
| Likviditetsreserv | 80 000 |
| Beräknad anskaffningskostnad, kr | 163 900 000 ¹ |

¹ Varav avskrivningsunderlag 120 400 000 kronor.

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 cirka 52 000 000 kronor för byggnad och 10 800 000 kr för marken, totalt 62 800 000 kr.

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 gällande byggnadskreditivet och långfristiga lån. 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 (%) | Ränte- kostnad (kr) | Amortering ³ (kr) | Kapital- kostnad (kr) |
|--------------------------------|--------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Lån 1 | 16 875 000 | 1 år | 2,45 | 413 438 | 124 039 | 537 476 |
| Lån 2 | 16 875 000 | 3 år | 2,55 | 430 313 | 124 039 | 554 351 |
| Lån 3 | 16 875 000 | 5 år | 2,65 | 447 188 | 124 039 | 571 226 |
| Summa | 50 625 000 | | | 1 290 938 | 372 116 | 1 663 054 |
| Insatser | 113 275 000 | | | | | |
| Summa Finansiering | 163 900 000 | | | | | |
| Summa år 1 ⁴ | | | | varav amortering | 372 116 | 1 663 054 |

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 årlig uppräkningsfaktor om 3,63 %. Vid tid för slutfinansiering kan amortering komma att ändras med hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

⁴ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar

Enligt föregående sida 1 663 054

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll 138 880
är 35 kr per m² bostadsarea

Beräknade driftskostnader år 1, inkl mervärdesskatt i förekommande fall ¹

| | | |
|---|---------|------------------|
| Fastighets- och verksamhetsel ² | 4 700 | |
| Hushållsel ³ | 232 578 | |
| Uppvärmning | 144 000 | |
| Vatten och avlopp | 345 000 | |
| Renhållning/sophantering | 170 000 | |
| Yttre skötsel | 88 000 | |
| Snöröjning | 20 000 | |
| Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg | 71 000 | |
| Jour | 12 500 | |
| Ekonomisk förvaltning | 83 000 | |
| Revisionsarvode | 16 000 | |
| Styrelsearvode | 45 000 | |
| Omkostnader stämma och styrelseadministration | 3 000 | |
| Nyckeladministration | 12 000 | |
| Avläsning digitala mätare | 28 000 | |
| Övriga kostnader | 10 000 | |
| Summa driftskostnader ⁴, kr | | 1 284 778 |

Skatter

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

Summa beräknade kostnader år 1 exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar och avsättningar, kr **3 086 712**

Avgår amorteringar -372 116
Avgår avsättningar -138 880
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 1 204 000

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1, kr **3 779 716**

¹ Bostadsrättshavarna tecknar egna avtal med leverantör för TV/bredband och telefoni.

Kostnaden för TV/bredband och telefoni beror på vilket abonnemang som bostadsrättshavarna tecknar.

² I kostnad fastighets- och verksamhetsel har räknats av uppskattad besparing pga egenproducerad solexel.

³ Föreningen tecknar abonnemang för hushållsel. Kostnad, inklusive moms, debiteras bostadsrättshavarna i efterskott enligt verklig förbrukning. Elförbrukning för FTX aggregat belastar bostadsrättshavarnas kostnad för hushållsel.

⁴ 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.

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.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1 INKLUSIVE MERVÄRDESSKATT I FÖREKOMMANDE FALL SAMT LÄGENHETSTABELL

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

| | |
|---|------------------|
| Årsavgift | 2 777 600 |
| Årsavgift hushållsel ¹ | 232 578 |
| Intäkter p-platser (64 st á 100 kr per månad) | 76 800 |
| Summa beräknade intäkter år 1, kr | 3 086 978 |

¹ Årsavgift för hushållsel debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning. Beräknad avgift mellan 1 815 - 4 980 kronor per år, inklusive moms, beroende på lägenhetsstorlek. Elförbrukning för FTX aggregat i bostaden belastar bostadsrättshavarnas kostnad för hushållsel.

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

Tabell, lägenhetsredovisning

| Lgh nr | Bostads- area, ca (m2) | Antal Rok ² | Våning | Uteplats/ Balkong ³ | Insats (kr) | Andelstal (%) | Årsavgift (kr) | Månads- avgift ⁴ (kr) | Årsavgift Hushållsel ⁵ (kr) | Beräknad månadsavgift ⁶ (kr) |
|--------------|------------------------------|---------------------------|--------|-----------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--|--|---|
| A21RG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 695 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| A21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 695 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| A22RG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| A22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| A31R | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 2 095 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| A31S | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 2 095 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| A32R | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| A32S | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| B21RA | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 650 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| B21RB | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 650 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| B21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 695 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| B22RA | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 550 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| B22RB | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 550 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| B22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| B41RG | 85 | 4 | 1 | Uteplats | 2 360 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| B42RG | 85 | 4 | 2 | Balkong | 2 225 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| C11A | 31 | 1 | 1 | Uteplats | 1 235 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| C11B | 31 | 1 | 1 | Uteplats | 1 235 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| C12A | 31 | 1 | 2 | Fransk balkong | 1 095 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| C12B | 31 | 1 | 2 | Fransk balkong | 1 095 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| C21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| C22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 495 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| C41RG | 85 | 4 | 1 | Uteplats | 2 325 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| C42RG | 85 | 4 | 2 | Balkong | 2 195 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| D21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 695 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| D22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| D31R | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 2 095 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| D31S | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 2 095 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| D32R | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| D32S | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| D41RG | 85 | 4 | 1 | Uteplats | 2 325 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| D42RG | 85 | 4 | 2 | Balkong | 2 195 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| E21RG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| E21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| E22RG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 495 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| E22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 495 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| E31R | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| E31S | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| E32R | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 895 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| E32S | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 895 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| F21RG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| F21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| F22RG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 495 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| F22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 495 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| F31R | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| F31S | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| F32R | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 895 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| F32S | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 895 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| G11A | 31 | 1 | 1 | Uteplats | 1 285 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| G11B | 31 | 1 | 1 | Uteplats | 1 285 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| G12A | 31 | 1 | 2 | Fransk balkong | 1 145 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| G12B | 31 | 1 | 2 | Fransk balkong | 1 145 000 | 0,781 | 21 693 | 1 808 | 1 815 | 1 959 |
| G21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 695 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| G22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| G41RG | 85 | 4 | 1 | Uteplats | 2 325 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| G42RG | 85 | 4 | 2 | Balkong | 2 195 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| H21SG | 55 | 2 | 1 | Uteplats | 1 595 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| H22SG | 55 | 2 | 2 | Balkong | 1 495 000 | 1,386 | 38 498 | 3 208 | 3 225 | 3 477 |
| H31R | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| H31S | 72 | 3 | 1 | Uteplats | 1 995 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| H32R | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 895 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| H32S | 72 | 3 | 2 | Balkong | 1 895 000 | 1,815 | 50 413 | 4 201 | 4 220 | 4 553 |
| H41RG | 85 | 4 | 1 | Uteplats | 2 325 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| H42RG | 85 | 4 | 2 | Balkong | 2 195 000 | 2,142 | 59 496 | 4 958 | 4 980 | 5 373 |
| diff. | | | | | | -0,004 | -112 | | | |
| SUMMA | 3 968 | | | | 113 275 000 | 100,000 | 2 777 600 | | 232 578 | |

² Rok = Rum och Kök.

³ Uteplats=Uteplats ingår i bostadsrätten. Balkong=Balkong ingår i bostadsrätten.

⁴ Månadsavgift exklusive hushållsel och TV/bredband/telefoni.

⁵ Årsavgift för hushållsel är beräknad, inklusive moms. Avgiften kommer att debiteras i efterskott enligt verklig förbrukning.

⁶ Beräknad månadsavgift, och i förekommande fall inklusive moms, exklusive TV/bredband/telefoni.

Bostadsrättshavarna kommer att teckna egna avtal med leverantör avseende TV/bredband och telefoni, beräknad kostnad 490 kr per månad, men kommer att bero på vilket avtal som tecknas.

F. NYCKELTAL ¹

| | |
|--|-----------|
| Anskaffningskostnad: | 41 305 kr |
| Insatser: | 28 547 kr |
| Belåning, år 1: | 12 758 kr |
| Årsavgift, år 1: (exklusive TV/bredband/telefoni och hushållsel) | 700 kr |
| Årsavgift hushållsel, år 1: | 59 kr |
| Driftskostnader, år 1: (exklusive TV/bredband/TV och hushållsel). | 265 kr |
| Driftskostnad hushållsel, år 1: | 59 kr |
| Amortering, år 1: | 94 kr |
| Avskrivning, år 1: | 303 kr |
| Kassaflöde exklusive lividitetsreserv, år 1: | 35 kr |
| Avsättning till underhållsfond, år 1: | 35 kr |
| Amortering och avsättning till underhållsfond, år 1: | 129 kr |

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

G. EKONOMISK PROGNOSE

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 | År 16 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter efter schablon | 2 777 600 | 2 833 152 | 2 889 815 | 2 947 611 | 3 006 564 | 3 066 695 | 3 385 879 | 3 738 284 |
| Årsavgifter efter förbrukning (hushållsel) | 232 578 | 237 230 | 241 974 | 246 814 | 251 750 | 256 785 | 283 511 | 313 019 |
| Årsavgift kr/m² | 759 | 774 | 789 | 805 | 821 | 838 | 925 | 1 021 |
| Övriga intäkter | | | | | | | | |
| Övriga intäkter | 76 800 | 76 800 | 76 800 | 76 800 | 76 800 | 76 800 | 76 800 | 76 800 |
| Summa intäkter | 3 086 978 | 3 147 182 | 3 208 589 | 3 271 225 | 3 335 113 | 3 400 280 | 3 746 190 | 4 128 103 |
| Driftskostnader | 1 284 778 | 1 310 474 | 1 336 683 | 1 363 417 | 1 390 685 | 1 418 499 | 1 566 137 | 1 729 142 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 128 170 |
| Summa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 128 170 |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Räntor | 1 290 938 | 1 281 449 | 1 271 615 | 1 261 425 | 1 250 865 | 1 507 355 | 1 433 231 | 1 344 640 |
| Avskrivningar | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 |
| Summa kostnader | 3 779 716 | 3 795 922 | 3 812 298 | 3 828 841 | 3 845 550 | 4 129 854 | 4 203 368 | 4 405 952 |
| Årets resultat¹ | -692 738 | -648 741 | -603 709 | -557 616 | -510 436 | -729 574 | -457 178 | -277 848 |
| Avsättning för underhåll (yttre fond) | | | | | | | | |
| Avsättning till underhållsfond | 138 880 | 141 658 | 144 491 | 147 381 | 150 328 | 153 335 | 169 294 | 186 914 |
| Accumulerad avsättning till underhållsfond | 138 880 | 280 538 | 425 028 | 572 409 | 722 737 | 876 072 | 1 689 991 | 2 588 624 |
| Kassaflöde | | | | | | | | |
| Årets resultat | -692 738 | -648 741 | -603 709 | -557 616 | -510 436 | -729 574 | -457 178 | -277 848 |
| Årets avskrivning | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 | 1 204 000 |
| Likviditetsreserv | 80 000 | | | | | | | |
| Amorteringar | -372 116 | -385 624 | -399 622 | -414 128 | -429 161 | -444 740 | -531 537 | -635 274 |
| Årets kassaflöde | 219 147 | 169 636 | 200 669 | 232 255 | 264 403 | 29 687 | 215 286 | 290 878 |

Låneskuld 50 625 000 50 252 884 49 867 260 49 467 638 49 053 510 48 624 349 46 233 243 43 375 479

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 372 116 kr år 1 därefter en årlig höjning med 3,63 %.

Antagen medelränta år 1-5 är 2,55 % och år 6-16 är 3,10 %.

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

2021052104861

| | 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 | 759 | 774 | 789 | 805 | 821 | 838 | 925 | 1021 |
| Antagen räntenivå + 1% | 886 | 900 | 915 | 930 | 945 | 960 | 1041 | 1130 |
| Antagen räntenivå + 2% | 1014 | 1027 | 1041 | 1054 | 1068 | 1083 | 1158 | 1240 |
| Antagen räntenivå - 1% | 631 | 647 | 664 | 680 | 698 | 715 | 808 | 912 |
| Antagen räntenivå och | | | | | | | | |
| Antagen inflationsnivå + 1% | 759 | 777 | 797 | 816 | 837 | 857 | 970 | 1102 |
| Antagen inflationsnivå + 2% | 759 | 781 | 804 | 828 | 853 | 878 | 1018 | 1195 |
| Antagen inflationsnivå - 1% | 759 | 770 | 782 | 794 | 806 | 819 | 884 | 950 |

I årsavgiften ingår bl a kostnad för värme, vatten och avlopp, sophantering och uppskattad kostnad för hushållsel.
 Kostnaden för TV/bredband/telefoni ingår inte och bostadsrättsavarna tecknar egna avtal med leverantör.
 Antagen räntenivå år 1-5 är 2,55 % och år 6-16 är 3,10 %.
 Antagen inflationsnivå 2,0 %.

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.

Håbo den 2. maj 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK KRYSSSET



Stefan Canderyd Björn Nordqvist Monica Ström

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2021-05-02 för bostadsrättsföreningen BoKlok Kryssset, org. nr:769638-3038.

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 bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

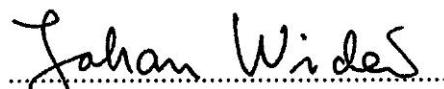
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-05-12



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-12 för Brf BoKlok Krysset

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

| | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2020-01-17 |
| 2. Registreringsbevis | 2020-12-15 |
| 3. Uppdragsavtal med bilagor | 2020-06-10 |
| 4. Kreditoffert Danske Bank | 2020-02-27 |
| 5. Genomförandeavtal | 2019-12-17 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2021-04-20 |
| 7. Bygglovsbeslut | 2020-05-12 |
| 8. Information från kontrollansvarig | 2021-04-29 |
| 9. Information avseende samfälligheter och gemensamhetsanläggningar | 2021-05-04 |
| 10. Diverse bekräftelser | 2021-04-27 |
| 11. Lantmäteriförrättningar (utkast) | 2020-04-15 |
| 12. Ritning M00 | 2020-03-16 |
| 13. Ritning M00 | 2020-03-04 |
| 14. Nybyggnadskarta av flerfamiljshus | 2020-03-16 |
| 15. Markplaneringsplan | 2020-03-13 |
| 16. Adresser Brf BoKlok Krysset | odaterad |