

**Ekonomisk plan för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**BOKLOK NEPTUNUS**  
**UPPSALA KOMMUN**

ORG NR 769635 - 6257

**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 Neptunus, Uppsala kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 10 november 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.

Föreningen kommer att förvalta 30 radhuslägenheter. Dessa kommer att uppföras genom nyproduktion på föreningens mark, belägen i Uppsala kommun. Upplåtelse beräknas ske i maj 2021 och inflyttning beräknas ske under perioden oktober 2021 till 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, grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2021.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av BoKlok Housing AB, enligt uppdragsavtal tecknat av styrelsen den 2020-06-10

Bygglov beviljades den 4 december 2017.

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: Fullerö 21:102 i Uppsala Kommun

Adress: Inte bekräftade vid framställan av denna plan.

Fastigheternas area: ca 9 274 m<sup>2</sup>(BTA)

Bostadsarea: ca 3 510m<sup>2</sup>(BOA)

Antal lägenheter: 30 bostadsrättsradhus i 7 huskroppar

Husens utformning: 30 bostadsrättsradhus i 7 huskroppar om vardera 117 m<sup>2</sup>. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Luftvärmepump till vattenburet värmesystem. System med återvinning. Vattenradiatorer.

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp samt anslutning av dagvattnet till den kommunala dagvattenledningen. Inkommande vatten vattenmätarkonsol placeras i teknikutrymme som nås från hall.

El: Varje hushåll har sitt egna abonnemang.

Sophantering: varje hushåll har egna sopkärl på tomten.

TV/data/telefoni: Boende erbjuds öppen fiber och tecknar egna avtal gällande TV/Data/Telefoni.

Parkering: Det finns parkering för 2 bilar på respektive grusad uppfart i anslutning till bostaden.

Förråd: I varje bostadsrätt ingår ett kallförråd

Allmänna ytor: Gräs och plantering, grusade gångar och asfalterade gästparkeringsplatser.

Gemensamhets Planeras för en GA för fastigheten

**Kortfattad byggnadsbeskrivning:**

Grundläggning:	Balkgrund med mellanliggande isolering.
Stomme:	Volymelement av träregelstomme.
Fasader:	Träpanel.
Väggar:	Träregelstomme med gipsskivor (innervägg). Brand och våtrumsanpassade vid behov.
Innertak:	Innertak av tak skivor.
Takkonstruktion:	Bärverk av trä med takbeklädnad av Takpapp.
Dörrar:	Ytterdörr i målat trä med isolerruta med klarglas.
Fönster:	3-glas isolerruta. Målade fönster i trä och aluminium.
Tvätt:	Alla bostadsrätter är utrustade med tvättmaskin.
Entrédäck, altan, Balkong;	Entrédäck och altaner med trätrall. Balkong med trätrall och räcke.
Övrigt: Våningsplan	Alla bostadsrätter förses med en brandvarnare på varje plan.

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

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré:	Klinker	Vitmålade	Takskiva(vit)
Garderob i entré:	Parkett	Vitmålade	Takskiva (vit)
Installationsutrymme: WC/Dusch	Mörk plastmatta	Vitmålade	Takskiva (vit)
bottenvåning:	Mörk plastmatta	Kakel(vit)	Takskiva(vitfolierad)
Övervåning:	Mörk Plastmatta	Kakel(vit)	Takskiva(vitfolierad)
Kök:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade, stänkskydd av kakel	Takskiva (vit)
Utrymme under trappa:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Vardagsrum/hall bottenvåning:	Parkettgolv (ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Trappa:	Plansteg(vitlaserad ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)
Allrum/hall/sovrums ovanvåning:	Parkettgolv ljus ek)	Vitmålade	Takskiva (vit)

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	120 445 000
Likviditetsreserv	35 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b>120 480 000</b> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Varav avskrivningsunderlag 85 545 000 kronor.

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

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 56 220 000 kronor för byggnad och 8 820 000 kronor för mark. Totalt 65 040 000 kronor.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansiering har Bostadrättsföreningen 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 <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	13 860 000	1 år	2,60	360 360	97 020	457 380
Lån 2	13 860 000	3 år	2,60	360 360	97 020	457 380
Lån 3	13 860 000	5 år	2,60	360 360	97 020	457 380
<b>Summa</b>	<b>41 580 000</b>			<b>1 081 080</b>	<b>291 060</b>	<b>1 372 140</b>
Insatser	78 900 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>120 480 000</b>					
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>291 060</b>	<b>1 372 140</b>

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

<sup>2</sup> Indikativa räntor för lån 1-5 år, finns från Danske Bank per den 2021-02-15, som ligger till grund för kostnaderna i denna plan.

<sup>3</sup> Amortering beräknas ske enligt en 50-årig serie med en uppräkningsfaktor på 3,79%. Vid tid för slutfinansiering kan annan amorteringsplan bli aktuell.

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

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

Enligt föregående sida 1 372 140

### Avsättningar

Avsättning till underhåll ska enligt stadgarna vara minst 30 kr per kvm bostadsarea 133 380  
I denna plan har vi räknat med en avsättning om 38 kr per kvm bostadsarea

### Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Elförbrukning fastighetsel	10 000	
Uppvärmning boende har egen luftvärmepump	0	
Sotning besiktning OVK	0	
Renhållning/sophantering	55 000	
Kabel TV grundutbud samt internet & telefoni	0	
GA Snöröjning och sandning väg, el och lekpark	7 000	
Trädgårdsskötsel etc	0	
Fastighetsförsäkring	60 000	
Administrativt avtal	60 000	
Revision	10 000	
Löner och arvoden	30 000	
Omkostnader stämman	5 000	
Övriga kostnader	5 000	
Löpande underhåll	15 000	
Driftsreserv & Jour	10 000	
<b>Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr</b>		<b>267 000</b>

### Skatter

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

**Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar, kr** **1 772 520**

Avgår amorteringar -291 060  
Avgår avsättningar -133 380  
Avskrivningar (K2-regelverket används, avskrivningstid 100 år) 855 450

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr** **2 203 530**

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

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

Årlig avskrivning är beräknad på värdet av byggnationerna /entreprenaden efter färdigställande med en avskrivningstid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 85 545 000 kronor.

## 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. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter exklusive hushållsel.	1 772 370
Beräknad årsavgift - vatten och avlopp inkl moms	
debiteras efter verklig förbrukning	103 680
Summa beräknade intäkter år 1	1 876 050

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

Tabell, lägenhetsredovisning

Lägenhets- beteckning	Bostads- area (m <sup>2</sup> )	Upplåten mark	Antal rum <sup>2</sup> (RoK)	Insats (kr)	Andelstal <sup>3</sup> (%)	Årsavgift <sup>4</sup> (kr)	Kostnad <sup>5</sup> Hushållsel (kr)	Kostnad <sup>6</sup> V&A (tkr)	Månads- kostnad <sup>7</sup> (kr)
A01SG	117	Mark	5	2 795 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
A02R	117	Mark	5	2 695 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
A03S	117	Mark	5	2 650 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
A04RG	117	Mark	5	2 725 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
B01SG	117	Mark	5	2 795 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
B02R	117	Mark	5	2 695 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
B03S	117	Mark	5	2 695 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
B04RG	117	Mark	5	2 795 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
C01SG	117	Mark	5	2 625 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
C02R	117	Mark	5	2 495 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
C03S	117	Mark	5	2 495 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
C04RG	117	Mark	5	2 595 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
D01SG	117	Mark	5	2 625 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
D02R	117	Mark	5	2 525 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
D03S	117	Mark	5	2 525 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
D04RG	117	Mark	5	2 625 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
E01SG	117	Mark	5	2 595 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
E02R	117	Mark	5	2 495 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
E03S	117	Mark	5	2 495 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
E04RG	117	Mark	5	2 595 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
F01SG	117	Mark	5	2 625 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
F02R	117	Mark	5	2 525 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
F03S	117	Mark	5	2 525 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
F04RG	117	Mark	5	2 625 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
G01SG	117	Mark	5	2 795 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
G02R	117	Mark	5	2 675 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
G03S	117	Mark	5	2 675 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
G04R	117	Mark	5	2 650 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
G05S	117	Mark	5	2 595 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
G06RG	117	Mark	5	2 675 000	3,333	59 079	13 371	3 456	6 326
Justering av differens.	3510			78 900 000	100,000	1 772 370	399 930	103 680	

<sup>1</sup> Föreningen kommer att hyra ut 4 stycken P-platser till besökande..

<sup>2</sup> Rok = Rum och kök

<sup>3</sup> Andelstal beräknas - Lägenhetsyta/Boarea \* 100

<sup>4</sup> Årsavgift exklusive kostnad för hushållsel, uppvärmning samt vatten och avlopp.

Föreningen erbjuder så kallad öppen fiberanslutning. Tjänster för TV, bredband och telefoni tecknas av boende..

<sup>5</sup> Årskostnad hushållsel och uppvärmning beräknas efter schablon

<sup>6</sup> Beräknad årsavgift - vatten och avlopp (V/A) inkl moms - debiteras och administreras av föreningens förvaltare.

Avräkning mot verklig förbrukning i efterhand för respektive hushåll.

<sup>7</sup> Beräknad månadskostnad inklusive hushållsel, uppvärmning samt vatten & avlopp.

Radhus med mark upplåten med bostadsrätt

2 p-platser per hushåll ingår i månadsavgiften.



## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter: (Inklusive föreningens likviditetsreserv)	34 325 kr
Insatser per kvadratmeter bostadsarea (BOA):	22 479 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	11 846 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exklusive hushållsel, TV, bredband & telefoni samt V/A)	505 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1: (exklusive hushållsel, TV, bredband & telefoni samt V/A).	76 kr
Enskild driftskostnad, hushållsel	114 kr
Kassaflöde per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	48 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	292 kr
Amortering och avsättning till underhållsfond per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	121 kr
Amortering per kvadratmeter bostadsarea (BOA), år 1:	83 kr
Antal bostäder	30
Total bostadsareal (BOA)	3510 m <sup>2</sup>

2021041901683

G. EKONOMISK PROGNOIS

2021041901684

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter <sup>1</sup></b>	1 772 370	1 807 817	1 843 974	1 880 853	1 918 470	1 956 840	2 160 509	2 385 377
<b>Årsavgifter - Vatten och Avlopp</b>	103 680	105 754	107 869	110 026	112 227	114 471	126 385	139 540
<b>Årsavgifter kr/kvm <sup>2</sup></b>	505	515	525	536	547	558	616	680
<b>Uppskattade årsavgifter tot, kr/kvm (inkl vattenförbrukning)</b>	534	545	556	567	579	590	652	719
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 876 050</b>	<b>1 913 571</b>	<b>1 951 842</b>	<b>1 990 879</b>	<b>2 030 697</b>	<b>2 071 311</b>	<b>2 286 894</b>	<b>2 524 916</b>
<b>Driftskostnader</b>	370 676	378 090	385 651	393 364	401 232	409 256	451 852	498 881
Varav - Föreningens driftskostnader <sup>3</sup>	266 996	272 336	277 783	283 338	289 005	294 785	325 467	359 341
Varav - Beräknad kostnad för vatten och avlopp <sup>3</sup>	103 680	105 754	107 869	110 026	112 227	114 471	126 385	139 540
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>4</sup>	0	0	0	0	0	0	0	338 116
	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 081 080	1 073 512	1 065 658	1 057 506	1 049 045	1 240 314	1 181 700	1 111 103
Avskrivningar	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 307 206</b>	<b>2 307 052</b>	<b>2 306 759</b>	<b>2 306 320</b>	<b>2 305 727</b>	<b>2 505 020</b>	<b>2 489 002</b>	<b>2 803 551</b>
<b>Årets resultat <sup>5</sup></b>	<b>-431 156</b>	<b>-393 481</b>	<b>-354 917</b>	<b>-315 441</b>	<b>-275 030</b>	<b>-433 709</b>	<b>-202 107</b>	<b>-278 635</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	133 380	136 048	138 769	141 544	144 375	147 262	162 589	179 512
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	133 380	269 428	408 196	549 740	694 115	841 377	1 623 063	2 486 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-431 156	-393 481	-354 917	-315 441	-275 030	-433 709	-202 107	-278 635
Årets avskrivning	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450	855 450
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	424 294	461 969	500 533	540 009	580 420	421 741	653 343	576 815
Likviditetsreserv	35 000	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	-291 060	-302 091	-313 540	-325 424	-337 757	-350 558	-422 219	-508 528
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>168 234</b>	<b>159 878</b>	<b>186 993</b>	<b>214 585</b>	<b>242 663</b>	<b>71 182</b>	<b>231 124</b>	<b>68 287</b>
<b>Kassabehållning inkl. fondavsättning</b>	<b>168 234</b>	<b>328 112</b>	<b>515 104</b>	<b>729 690</b>	<b>972 353</b>	<b>1 043 535</b>	<b>1 873 392</b>	<b>3 210 339</b>
Länsskuld	41 580 000	41 288 940	40 985 849	40 673 308	40 347 885	40 010 128	38 119 344	35 842 048

**Förutsättningar**

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Ränta på likvida medel har satts till 0%.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 291 060 kronor år 1 därefter årlig höjning med 3,79 % enligt en 50 årlig amorteringsplan.

Medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,10 %.

<sup>1</sup> Årsavgift inkluderar bland annat föreningens administration, kapitalkostnad samt sophämtning. Exkluderar vatten och avlopp.

<sup>2</sup> Föreningens sammanlagda driftkostnader exklusive uppskattad kostnad för hushålls-, vatten och avlopp enligt ovan.

<sup>3</sup> Föreningen debiterar årsavgifter för vatten och avlopp med avräkning mot verklig förbrukning för bostadsrättshavare.

Föreningens beräknade kostnad för vatten och avlopp täcks helt av årsavgifter som tas ut efter schablon år 1, schablonen väntas att anpassas löpande till förbrukningen över tid. Verklig kostnad påverkas av hushålllets storlek och livsstil varvid individuella avvikelser kommer att förekomma.

<sup>4</sup> Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

<sup>5</sup> Årets resultat:

Årlig avskrivning beräknas på värdet av entreprenaden direkt efter färdigställandet med

en rak avskrivningstid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 85 545 000 kronor.

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

2021041901685

	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>								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	534	545	556	567	579	590	652	719
Antagen räntenivå + 1%	653	663	673	683	693	704	760	821
Antagen räntenivå + 2%	771	780	790	799	808	818	869	924
Antagen räntenivå - 1%	416	428	439	451	464	476	543	617
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	534	547	559	572	585	598	669	765
Antagen inflationsnivå + 2%	534	548	562	576	591	606	689	817
Antagen inflationsnivå - 1%	534	544	553	563	573	582	635	680

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-16 är 3,10 %.  
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

I årsavgift inkluderas - uppskattad kostnad för förbrukning, vatten och avlopp.  
Uppskattade kostnader för hushållets övriga abonnemang tillkommer med ca 2000 kronor per månad.  
Faktisk kostnad beror på hushållets storlek och livsstil varvid individuella avvikelser kommer att förekomma.  
Kommunal fastighetsavgift utgår från och med år 16 enligt nuvarande regler.

**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 färdigstälts 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.

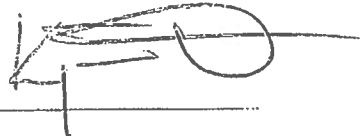
Uppsala den 30/3 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK NEPTUNUS



Stefan Canderyd

Björn Nordqvist



Kjell Hågbäck

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen BoKlok Neptunus, Uppsala kommun, med org.nr 769635-6257, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

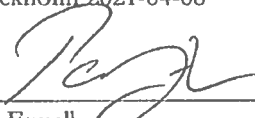
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Stockholm 2021-04-08

  
\_\_\_\_\_  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

  
\_\_\_\_\_  
Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Ekonomisk plan dat. 2020-03-30

Stadgar för Brf BoKlok Neptunus registrerade 2018-03-09

Registreringsbevis för Brf BoKlok Neptunus

Fastighetsutdrag

Köpekontrakt mellan BoKlok Mark Och Exploatering AB och Brf BoKlok Neptunus avseende förvärv av fastigheten Fullerö 21:102, Uppsala kommun dat. 2020-06-17

Uppdragsavtal jämte bilagor mellan BoKlok Housing AB och Brf BoKlok Neptunus dat 2020-06-10

Offert för finansieringen av Brf BoKlok Neptunus dat. 2020-03-11

Uppdaterade räntor dat. 2021-02-15

Bygglov dat. 2017-12-04

Startbesked dat. 2018-02-22

Beräkning av taxeringsvärde

2021041901688