

Kostnads kalkyl för

## **Bostadsrättsföreningen Verket**

769632-8926

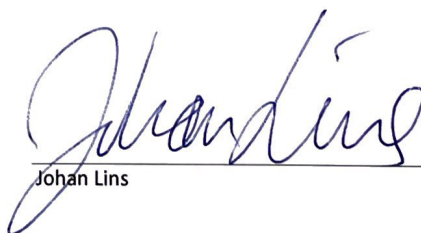
Uppsala kommun

Stockholm 2021- 10-21

Bostadsrättsföreningen Verket



Robert Ström



Johan Lins



Fredrik Brodin

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos år 1-6, 11 och 16	11
9.	Känslighetsanalys år 1-6, 11 och 16	12

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verket, org.nr. 769632-8926, som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-20 har enligt stadgarna, registrerade 2018-01-17, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva två fastigheter. På fastigheterna planeras två flerbostadshus att uppföras, ett på vardera fastighet, om totalt 75 bostadsrättslägenheter. Uppsala Kåbo 62:5 omfattar 42 lägenheter och Uppsala Kåbo 62:4 omfattar 33 lägenheter. Om det föreligger ett stort intresse att förvärva bostadsrätt och många tecknar förhandsavtal, avser föreningen att förvärva ytterligare en eller två fastigheter. I förekommande fall kommer en ny kostnadskalkyl tas fram. Om intresse att förvärva bostadsrätt är lägre, eller om andra omständigheter så föranleder, kan en av fastigheterna, Uppsala Kåbo 62:5 eller Uppsala Kåbo 62:4, avvaktas att förvärvas. Föreningen kommer i så fall endast äga en fastighet.

Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske december 2022 - mars 2023.

Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt andelstal samt efter förbrukning avseende varmvatten och hushållsel (IMD) samt per lägenhet för internet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad "äkta bostadsrättsförening").

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK) och i förekommande fall inklusive merverädeskatt.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Uppsala Kåbo 62:5, Uppsala Kåbo 62:4
Adress:	Dekangatan 10, Grindstugegatan 9
Fastighetens areal:	ca 1 376 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 466 kvm
Antal bostadslägenheter:	75
P-platser:	Föreningen saknar parkering. Bostadsrättshavarna har möjlighet att hyra upp till 36 p-platser i intilliggande garage. Uthyrning sker direkt från parkeringsbolag.
Byggnadsår:	2021-2023
Husets utformning:	Flerbostadshus, två huskroppar, 6 samt 9 våningar

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kåbo 62:4 belastas av nedan servitut:

1) VA ledning: last

Fastigheterna ingår i en gemensamhetsanläggning (Uppsala Kåbo GA:14) för gård, miljörum, tvättstuga eller annat gemensamt utrymme, cykelhus, undercentral samt ledningar och kulvertar för dagvatten, fjärrvärme, värme, tappvarmvatten samt kanalisation för el, fiber och gemensam belysning.

Fastigheterna kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut.

### Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning	Betongplatta
Antal våningar:	Kåbo 62:5: 6 vån, Kåbo 62:4: 9 vån
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Takbjälklag:	Trästomme
Yttertak:	Plåt samt sedum och solceller på papp
Balkonger:	Betongplatta, pinnräcke
Fönster:	Aluminium/trä.
Ytterdörr:	Stålglasparti

### Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheterna ansluts till Uppsala Vattens kommunala VA-nät Respektive fastighet innehar en servis för VA med tillhörande abonnemang
Uppvärmning:	Fjärrvärme med radiatorsystem i bostäderna och allmänna utrymmen Samfälligheten innehar ett abonnemang med undermätning till respektive fastighet
Ventilation:	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning.
El:	3-fas till lägenheter. Ett abonnemang till varje fastighet med individuell mätning av varje lägenhets förbrukning
TV/tele/bredband:	Fastigheterna kommer att anslutas till fibernät.
Individuell mätning:	Mätning av tappvarmvattenförbrukning, el och temperatur i lägenheter

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	I miljörum på fastigheten Uppsala Kåbo 62:4 som ingår i gemensamhetsanläggningen
Teknikrum:	Fläkttrum på översta plan i varje fastighet, UC på fastigheten Uppsala 62:3 som ingår i gemensamhetsanläggningen
Barnvagns-/rullstolsrum:	Placerat i entréplan
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga på fastigheten Uppsala Kåbo 62:3 som ingår i gemensamhetsanläggningen, kombimaskin alternativt tvättpelare i lägenhet.
Förråd:	Placerat i lägenhet alternativt i anslutning till trapphus/ fläkttrum
Trapphus:	2 (ett per hus)
Hiss:	2 (en per hus)
Parkering:	Finns möjlighet att hyra av Uppsala parkering i parkeringshus två kvarter bort
Cykelrum:	I hus på gård som ingår i gemensamhetsanläggning

**Beskrivning av gemensamhetslokal** Samlingslokal för bostadsrättshavarna med kök i öppen planlösning.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak. Hatthylla och skåpinredning.
Kök:	Slät beige köksinredning. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd i laminat. Kyl och frys alternativt kyl/frys, induktionshäll, ugn, kolfilterfläkt, mikrovågsugn, integrerad diskmaskin. Vitmålade väggar och tak.
Dusch/WC:	Golvstående toalettstol, tvättställ med kommod, spegelskåp, duschvägg i glas. Kombimaskin eller tvättpelare. Kakel på väggar och klinker på golv.
Gäst-WC:	Golvstående toalettstol, kommod i mindre modell och spegel. Klinker på golv. Vitmålade väggar och tak.
Vardagsrum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, vitmålade väggar och tak, skåpinredning.

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

### 3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen avser att förvärva två ekonomiska föreningar. De ekonomiska föreningarna kommer att förvärva ett eller flera aktiebolag vilka som enda tillgång kommer att inneha en eller två fastigheter. Fastigheterna som avses är Uppsala Kåbo 62:5 och Uppsala Kåbo 62:4. Därefter ska dubbla fusioner genomföras. När transaktionerna är slutförda kommer föreningen som enda tillgång inneha två fastigheter. På fastigheterna uppförs två flerbostadshus, ett på vardera fastighet, om totalt 75 bostadsrättslägenheter. Uppsala Kåbo 62:5 omfattar 42 lägenheter, Uppsala Kåbo 62:4 omfattar 33 lägenheter. Föreningen kan komma att förvärva fastigheterna på annat sätt. Senast på dagen för upplåtelse av bostadsrätt kommer föreningen äga fastigheten där upplåtelse ska ske.

Om det föreligger ett stort intresse att förvärva bostadsrätt och många tecknar förhandsavtal, avser föreningen att förvärva ytterligare en eller två fastigheter. I förekommande fall kommer en ny kostnadskalkyl tas fram. Om intresse att förvärva bostadsrätt är lägre, eller om andra omständigheter så föranleder, kan en av fastigheterna, Uppsala Kåbo 62:5 eller Uppsala Kåbo 62:4, avvaktas att förvärvas. Föreningen kommer i så fall endast äga en fastighet.

Vid kostnadskalkylens upprättande pågår grundläggning av husen.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskillning aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	<b>209 926 000</b>	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>209 926 000</b>	<b>60 567</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	163 135 000	47 067
Lån	46 791 000	13 500
<b>Summa finansiering</b>	<b>209 926 000</b>	<b>60 567</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	3 466 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>3 466 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
	0 kvm	
<b>Totalarea</b>	<b>3 466 kvm</b>	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde samt för tillval respektive bostadsrättshavare gör. Upplåtelseavgifterna är i denna kostnadskalkyl uppskattade. För det fall upplåtelseavgifter justeras upp eller ned förändras köpeskillningen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl. Enligt avtal innebär förekomsten av upplåtelseavgifter att föreningens anskaffningskostnad ökar i motsvarande mån.

#### 4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

##### Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 2,0 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet komma att fördelas annorlunda jämfört med vad som redovisas i denna kalkyl. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	15 791 000	2 år	2,00%	315 820
Lån 2	15 500 000	3 år	2,00%	310 000
Lån 3	15 500 000	5 år	2,00%	310 000
Summa	46 791 000			935 820
Räntekostnad, år 1				935 820
Amortering, år 1				233 955
Likviditets-/räntereserv				0
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>1 169 775</b>

##### Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll skall årligen ske enligt antagen underhållsplan. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats avsätts 50 kr/kvm boarea.

**Summa fondavsättning, år 1** **173 300**

##### Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Föreningen har beräknat ett totalt avskrivningsunderlag enligt nedan och bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	119 136 086
Avskrivningsbelopp:	2 672 620

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

##### Driftskostnader

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

**Summa driftskostnader (ink. hushållsel, varmvatten förbrukning och internet)** **1 795 300**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende nedanstående poster. Kostnaderna är beräknade för en genomsnittslägenhet och ingår inte i årsavgiften utan tillkommer därutöver. Hushållets sammansättning och levnadsvanor påverkar de uppskattade kostnaderna.

- Hemförsäkring ca 200 kr/månad

##### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	44 200 000
byggnad bostäder	58 000 000
<b>Summa</b>	<b>102 200 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark. Fastighetsskatt utgår enligt uppgift från skatteverket ej på samlingslokalen.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **0**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **3 138 375**

#### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder (exklusive hushållsel, varmvatten och internet)	2 438 655
Årsavgifter hushållsel	402 900
Årsavgifter varmvatten	191 520
Årsavgifter internet	105 300

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **3 138 375**

#### 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	2 438 655	704
Årsavgifter hushållsel	402 900	116
Årsavgifter varmvatten	191 520	55
Årsavgifter internet	105 300	30
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 138 375</b>	
Driftskostnader	1 795 300	518
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	0	
Fastighetsskatt garage	0	
Avskrivningar	2 672 620	771
Räntekostnader	935 820	
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 403 740</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 265 365</b>	
Avsättning underhållsfond	173 300	50
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	3 138 375	
Summa kostnader	-5 403 740	
Återföring avskrivningar	2 672 620	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>407 255</b>	118
Amorteringar	-233 955	68
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>173 300</b>	50

#### Area upplåten med bostadsrätt

Bostadsarea	3 466 kvm
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>3 466 kvm</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.



## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Adress	Lägenhets- nummer	Vån	Balkong/ Uteplats	Boarea (kvm)	Lgh-typ (r o k)	Insats	Upplåtelse- avgift 1)	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund andelstal	Månadsavgift grund andelstal	Årsavgift hushållsel (rörlig 2)	Årsavgift varmvatten (rörlig 2)	Årsavgift internet	Årsavgift totalt
1	Dekangatan 10	2-1001	BV	Nej	46	2	1 711 200	183 800	1 895 000	1,3272%	32 365	2 697	4 800	2 520	1 404	41 089
2	Dekangatan 10	2-1002	BV	Uteplats	53	3	1 971 600	573 400	2 545 000	1,5291%	37 290	3 108	4 800	3 780	1 404	47 274
3	Dekangatan 10	2-1003	BV	Uteplats	30	1	1 116 000	529 000	1 645 000	0,8656%	21 108	1 759	4 800	1 260	1 404	28 572
4	Dekangatan 10	2-1004	BV	Nej	52	2	1 934 400	10 600	1 945 000	1,5003%	36 587	3 049	4 800	2 520	1 404	45 311
5	Dekangatan 10	2-1101	1	Nej	29	1	1 078 800	416 200	1 495 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
6	Dekangatan 10	2-1102	1	Balkong	82	4	3 050 400	344 600	3 395 000	2,3658%	57 695	4 808	8 100	5 040	1 404	72 239
7	Dekangatan 10	2-1103	1	Balkong	26	1	967 200	427 800	1 395 000	0,7501%	18 293	1 524	4 800	1 260	1 404	25 757
8	Dekangatan 10	2-1104	1	Balkong	28	1	1 041 600	453 400	1 495 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
9	Dekangatan 10	2-1105	1	Balkong	28	1	1 041 600	453 400	1 495 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
10	Dekangatan 10	2-1106	1	Balkong	45	2	1 674 000	271 000	1 945 000	1,2983%	31 662	2 638	4 800	2 520	1 404	40 386
11	Dekangatan 10	2-1107	1	Nej	43	2	1 599 600	195 400	1 795 000	1,2406%	30 255	2 521	4 800	2 520	1 404	38 979
12	Dekangatan 10	2-1108	1	Nej	29	1	1 078 800	416 200	1 495 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
13	Dekangatan 10	2-1201	2	Nej	29	1	1 078 800	446 200	1 525 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
14	Dekangatan 10	2-1202	2	Balkong	82	4	3 050 400	424 600	3 475 000	2,3658%	57 695	4 808	8 100	5 040	1 404	72 239
15	Dekangatan 10	2-1203	2	Balkong	26	1	967 200	457 800	1 425 000	0,7501%	18 293	1 524	4 800	1 260	1 404	25 757
16	Dekangatan 10	2-1204	2	Balkong	28	1	1 041 600	483 400	1 525 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
17	Dekangatan 10	2-1205	2	Balkong	28	1	1 041 600	483 400	1 525 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
18	Dekangatan 10	2-1206	2	Balkong	45	2	1 674 000	321 000	1 995 000	1,2983%	31 662	2 638	4 800	2 520	1 404	40 386
19	Dekangatan 10	2-1207	2	Nej	43	2	1 599 600	245 400	1 845 000	1,2406%	30 255	2 521	4 800	2 520	1 404	38 979
20	Dekangatan 10	2-1208	2	Nej	29	1	1 078 800	446 200	1 525 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
21	Dekangatan 10	2-1301	3	Nej	29	1	1 078 800	476 200	1 555 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
22	Dekangatan 10	2-1302	3	Balkong	82	4	3 050 400	504 600	3 555 000	2,3658%	57 695	4 808	8 100	5 040	1 404	72 239
23	Dekangatan 10	2-1303	3	Balkong	26	1	967 200	487 800	1 455 000	0,7501%	18 293	1 524	4 800	1 260	1 404	25 757
24	Dekangatan 10	2-1304	3	Balkong	28	1	1 041 600	513 400	1 555 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
25	Dekangatan 10	2-1305	3	Balkong	28	1	1 041 600	513 400	1 555 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
26	Dekangatan 10	2-1306	3	Balkong	45	2	1 674 000	371 000	2 045 000	1,2983%	31 662	2 638	4 800	2 520	1 404	40 386
27	Dekangatan 10	2-1307	3	Nej	43	2	1 599 600	295 400	1 895 000	1,2406%	30 255	2 521	4 800	2 520	1 404	38 979
28	Dekangatan 10	2-1308	3	Nej	29	1	1 078 800	476 200	1 555 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
29	Dekangatan 10	2-1401	4	Nej	29	1	1 078 800	506 200	1 585 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
30	Dekangatan 10	2-1402	4	Balkong	82	4	3 050 400	584 600	3 635 000	2,3658%	57 695	4 808	8 100	5 040	1 404	72 239
31	Dekangatan 10	2-1403	4	Balkong	26	1	967 200	517 800	1 485 000	0,7501%	18 293	1 524	4 800	1 260	1 404	25 757
32	Dekangatan 10	2-1404	4	Balkong	28	1	1 041 600	543 400	1 585 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
33	Dekangatan 10	2-1405	4	Balkong	28	1	1 041 600	543 400	1 585 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
34	Dekangatan 10	2-1406	4	Balkong	45	2	1 674 000	421 000	2 095 000	1,2983%	31 662	2 638	4 800	2 520	1 404	40 386
35	Dekangatan 10	2-1407	4	Nej	43	2	1 599 600	345 400	1 945 000	1,2406%	30 255	2 521	4 800	2 520	1 404	38 979
36	Dekangatan 10	2-1408	4	Nej	29	1	1 078 800	506 200	1 585 000	0,8367%	20 404	1 700	4 800	1 260	1 404	27 868
37	Dekangatan 10	2-1501	5	Nej	83	4	3 087 600	507 400	3 595 000	2,3947%	58 398	4 867	8 100	5 040	1 404	72 942
38	Dekangatan 10	2-1502	5	Nej	27	1	1 004 400	490 600	1 495 000	0,7790%	18 997	1 583	4 800	1 260	1 404	26 461
39	Dekangatan 10	2-1503	5	Nej	28	1	1 041 600	543 400	1 585 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
40	Dekangatan 10	2-1504	5	Nej	28	1	1 041 600	543 400	1 585 000	0,8078%	19 701	1 642	4 800	1 260	1 404	27 165
41	Dekangatan 10	2-1505	5	Nej	46	2	1 711 200	413 800	2 125 000	1,3272%	32 365	2 697	4 800	2 520	1 404	41 089
42	Dekangatan 10	2-1506	5	Nej	44	2	1 636 800	388 200	2 025 000	1,2695%	30 958	2 580	4 800	2 520	1 404	39 682

Lghnr	Adress	Lägenhets- nummer	Vån	Balkong/ Uteplats	Boarea (kvm)	Lgh-typ (r o k)	Insats	Upplåtelse- avgift 1)	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund andelstal	Månadsavgift grund andelstal	Årsavgift hushållsel (rörlig) 2)	Årsavgift varmvatten (rörlig) 2)	Årsavgift internet	Årsavgift totalt
43	Grindstugegatan 9	3-1001	BV	Uteplats	44	2	1 636 800	258 200	1 895 000	1,2695%	30 958	2 580	4 800	2 520	1 404	39 682
44	Grindstugegatan 9	3-1002	BV	Uteplats	48	2	1 785 600	9 400	1 795 000	1,3849%	33 772	2 814	4 800	2 520	1 404	42 496
45	Grindstugegatan 9	3-1101	1	Nej	67	3	2 492 400	302 600	2 795 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
46	Grindstugegatan 9	3-1102	1	Nej	55	3	2 046 000	299 000	2 345 000	1,5868%	38 698	3 225	4 800	3 780	1 404	48 682
47	Grindstugegatan 9	3-1103	1	Nej	47	2	1 748 400	196 600	1 945 000	1,3560%	33 069	2 756	4 800	2 520	1 404	41 793
48	Grindstugegatan 9	3-1104	1	Nej	51	2	1 897 200	197 800	2 095 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
49	Grindstugegatan 9	3-1201	2	Balkong	67	3	2 492 400	482 600	2 975 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
50	Grindstugegatan 9	3-1202	2	Balkong	55	3	2 046 000	529 000	2 575 000	1,5868%	38 698	3 225	4 800	3 780	1 404	48 682
51	Grindstugegatan 9	3-1203	2	Nej	47	2	1 748 400	246 600	1 995 000	1,3560%	33 069	2 756	4 800	2 520	1 404	41 793
52	Grindstugegatan 9	3-1204	2	Nej	51	2	1 897 200	247 800	2 145 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
53	Grindstugegatan 9	3-1301	3	Balkong	67	3	2 492 400	552 600	3 045 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
54	Grindstugegatan 9	3-1302	3	Balkong	55	3	2 046 000	499 000	2 545 000	1,5868%	38 698	3 225	4 800	3 780	1 404	48 682
55	Grindstugegatan 9	3-1303	3	Nej	47	2	1 748 400	296 600	2 045 000	1,3560%	33 069	2 756	4 800	2 520	1 404	41 793
56	Grindstugegatan 9	3-1304	3	Nej	51	2	1 897 200	297 800	2 195 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
57	Grindstugegatan 9	3-1401	4	Balkong	67	3	2 492 400	632 600	3 125 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
58	Grindstugegatan 9	3-1402	4	Balkong	55	3	2 046 000	609 000	2 655 000	1,5868%	38 698	3 225	4 800	3 780	1 404	48 682
59	Grindstugegatan 9	3-1403	4	Nej	47	2	1 748 400	346 600	2 095 000	1,3560%	33 069	2 756	4 800	2 520	1 404	41 793
60	Grindstugegatan 9	3-1404	4	Nej	51	2	1 897 200	347 800	2 245 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
61	Grindstugegatan 9	3-1501	5	Balkong	67	3	2 492 400	702 600	3 195 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
62	Grindstugegatan 9	3-1502	5	Balkong	54	3	2 008 800	726 200	2 735 000	1,5580%	37 994	3 166	4 800	3 780	1 404	47 978
63	Grindstugegatan 9	3-1503	5	Nej	47	2	1 748 400	396 600	2 145 000	1,3560%	33 069	2 756	4 800	2 520	1 404	41 793
64	Grindstugegatan 9	3-1504	5	Nej	51	2	1 897 200	397 800	2 295 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
65	Grindstugegatan 9	3-1601	6	Balkong	67	3	2 492 400	782 600	3 275 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
66	Grindstugegatan 9	3-1602	6	Balkong	54	3	2 008 800	806 200	2 815 000	1,5580%	37 994	3 166	4 800	3 780	1 404	47 978
67	Grindstugegatan 9	3-1603	6	Nej	46	2	1 711 200	483 800	2 195 000	1,3272%	32 365	2 697	4 800	2 520	1 404	41 089
68	Grindstugegatan 9	3-1604	6	Nej	51	2	1 897 200	447 800	2 345 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
69	Grindstugegatan 9	3-1701	7	Balkong	67	3	2 492 400	852 600	3 345 000	1,9331%	47 141	3 928	8 100	3 780	1 404	60 425
70	Grindstugegatan 9	3-1702	7	Balkong	55	3	2 046 000	849 000	2 895 000	1,5868%	38 698	3 225	4 800	3 780	1 404	48 682
71	Grindstugegatan 9	3-1703	7	Nej	47	2	1 748 400	546 600	2 295 000	1,3560%	33 069	2 756	4 800	2 520	1 404	41 793
72	Grindstugegatan 9	3-1704	7	Nej	51	2	1 897 200	547 800	2 445 000	1,4714%	35 883	2 990	4 800	2 520	1 404	44 607
73	Grindstugegatan 9	3-1801	8	Nej	62	3	2 306 400	838 600	3 145 000	1,7888%	43 623	3 635	8 100	3 780	1 404	56 907
74	Grindstugegatan 9	3-1802	8	Nej	50	2	1 860 000	685 000	2 545 000	1,4426%	35 180	2 932	4 800	2 520	1 404	43 904
75	Grindstugegatan 9	3-1803	8	Nej	48	2	1 785 600	709 400	2 495 000	1,3849%	33 772	2 814	4 800	2 520	1 404	42 496
<b>Summa</b>					<b>3 466</b>		<b>128 935 200</b>	<b>34 199 800</b>	<b>163 135 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>2 438 655</b>	<b>203 221</b>	<b>402 900</b>	<b>191 520</b>	<b>105 300</b>	<b>3 138 375</b>

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde samt för tillval respektive bostadsrättshavare gör.

Upplåtelseavgifterna är i denna kostnadskalkyl uppskattade. För det fall upplåtelseavgifter justeras upp eller ned förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl. Enligt avtal innebär förekomsten av upplåtelseavgifter att föreningens anskaffningskostnad ökar i motsvarande mån.

2) Förbrukningen och därmed kostnaden är uppskattad. Årsavgift tas ut efter verklig förbrukning vilket varierar med hänvisning till hushållets storlek och vanor.

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder andelstal <sup>1)</sup>	2 438 655	2 487 428	2 537 177	2 587 920	2 639 679	2 692 472	2 972 707	3 282 109
Årsavgifter hushållsel <sup>1)</sup>	402 900	410 958	419 177	427 561	436 112	444 834	491 133	542 250
Årsavgifter varmvatten <sup>1)</sup>	191 520	195 350	199 257	203 243	207 307	211 454	233 462	257 761
Årsavgifter internet <sup>1)</sup>	105 300	107 406	109 554	111 745	113 980	116 260	128 360	141 720
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 138 375</b>	<b>3 201 143</b>	<b>3 265 165</b>	<b>3 330 469</b>	<b>3 397 078</b>	<b>3 465 020</b>	<b>3 825 662</b>	<b>4 223 840</b>
Driftkostnader	1 795 300	1 831 206	1 867 830	1 905 187	1 943 290	1 982 156	2 188 461	2 416 237
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	147 272
Avskrivningar	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620
Räntekostnader	935 820	931 141	926 462	921 783	917 104	912 425	889 029	865 634
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 403 740</b>	<b>5 434 967</b>	<b>5 466 912</b>	<b>5 499 589</b>	<b>5 533 014</b>	<b>5 567 201</b>	<b>5 750 110</b>	<b>6 101 763</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 265 365</b>	<b>-2 233 824</b>	<b>-2 201 747</b>	<b>-2 169 121</b>	<b>-2 135 936</b>	<b>-2 102 181</b>	<b>-1 924 448</b>	<b>-1 877 923</b>
Avsättning underhållsfond	173 300	173 300	173 300	173 300	173 300	173 300	173 300	173 300
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	3 138 375	3 201 143	3 265 165	3 330 469	3 397 078	3 465 020	3 825 662	4 223 840
Summa kostnader	-5 403 740	-5 434 967	-5 466 912	-5 499 589	-5 533 014	-5 567 201	-5 750 110	-6 101 763
Återföring avskrivningar	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620	2 672 620
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>407 255</b>	<b>438 796</b>	<b>470 873</b>	<b>503 499</b>	<b>536 684</b>	<b>570 439</b>	<b>748 172</b>	<b>794 697</b>
Amorteringar	-233 955	-233 955	-233 955	-233 955	-233 955	-233 955	-233 955	-233 955
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>173 300</b>	<b>204 841</b>	<b>236 918</b>	<b>269 544</b>	<b>302 729</b>	<b>336 484</b>	<b>514 217</b>	<b>560 742</b>
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	173 300	378 141	615 059	884 603	1 187 332	3 219 106	6 171 036
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>	<b>2 845 920</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,5 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	3 138 375	3 201 143	3 265 165	3 330 469	3 397 078	3 465 020	3 825 662	4 223 840
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	905	924	942	961	980	1 000	1 104	1 219
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	3 606 285	3 666 713	3 728 396	3 791 360	3 855 630	3 921 232	4 270 176	4 656 656
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 040	1 058	1 076	1 094	1 112	1 131	1 232	1 344
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	135	134	134	133	132	132	128	125
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 074 195	4 132 283	4 191 627	4 252 251	4 314 182	4 377 444	4 714 691	5 089 473
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 175	1 192	1 209	1 227	1 245	1 263	1 360	1 468
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	270	269	267	266	265	263	257	250
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 138 375	3 219 096	3 301 969	3 387 055	3 474 414	3 564 108	4 049 934	4 627 830
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	905	929	953	977	1 002	1 028	1 168	1 335
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	11	16	22	29	65	117
Nettoutbetalningar +/-	0	17 953	36 804	56 586	77 336	99 088	224 272	403 990
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 138 375	3 237 049	3 339 132	3 444 750	3 554 035	3 667 120	4 294 683	5 090 633
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	905	934	963	994	1 025	1 058	1 239	1 469
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	10	21	33	45	58	135	250
Nettoutbetalningar +/-	0	35 906	73 966	114 282	156 957	202 101	469 022	866 793