

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVYN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Föreningens syfte.....	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN	4
Fastigheterna.....	4
Byggnaderna.....	5
Bostäderna	6
Gemensamma installationer.....	7
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra.....	7
Underhållsbehov	7
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD	8
4. FINANSIERINGSPLAN	9
Övriga upplysningar	9
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
Kapitalkostnader	10
Driftkostnader & övriga kostnader	10
Driftkostnader år 1	11
Kostnader som debiteras separat.....	12
6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN	13
Flöden år 1	13
Flöden år 1 – 16	14
Ställda antaganden	15
7. KÄNSLIGHETSANALYS	16
Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation	16
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	17
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	18
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	19

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Sjövyn med organisationsnummer 769637-1629 har sitt säte i Salems kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen ämnar uppföra 30 bostadsrätter i flerbostadshus på fastigheterna Salem Uttringe 1:456, 1:1050, 1:1051 & 1:1052. Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet. Försäkringsbolaget Gar-bo, eller annat försäkringsbolag, garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Föreningen kommer vid tidpunkten för erläggandet att ha tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat de fyra fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Tallsätra 19 Mark & Projekt AB, 559170-7822 och Tallsätra 19 Utveckling AB, 559191-7249 ("Bolagen"). Bolagens enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten de fyra fastigheterna. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna från Bolagen till fastigheternas skattemässiga värde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen. Föreningen har ingen latent skatteskuld till följd av förvärvet.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på fastigheterna är beviljade och byggstarten är planerad till Q4 2020. Inflyttning av bostäderna förväntas ske under Q4 2021. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning.

Fastigheternas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

<i>Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde</i>			
	Byggnad	Mark	Summa
<i>Fastighet</i>			
Uttringe 1:456	1 606 000 kr	15 000 000 kr	16 606 000 kr
Uttringe 1:1050	1 575 000 kr	15 000 000 kr	16 575 000 kr
Uttringe 1:1051	1 575 000 kr	15 000 000 kr	16 575 000 kr
Uttringe 1:1052	1 575 000 kr	15 000 000 kr	16 575 000 kr
<i>Summa</i>	<i>6 331 000 kr</i>	<i>60 000 000 kr</i>	<i>66 331 000 kr</i>

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna

De fyra fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Tallsättravägen i Rönninge, Salems kommun. Fastigheterna ligger i närhet till sjön Flaten, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 30 km från centrala Stockholm. Förråd kommer att finnas tillhörande respektive bostad.

Fastighetsbeteckningar	Salem Uttringe, 1:456, 1:1050, 1:1051 & 1:1052
Adresser	Tallsättravägen 17, 19, 21 & 23, 144 63 Rönninge
Tomtareal	1 003, 1 023, 1 567 & 2 034 totalt 5 627 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan Kv Mossberga och Hilsta
Upplåtelseform	Bostadsrätt & andelsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Salem Uttringe ga:22
Salem Uttringe ga:22	Omfattar infartsväg, vatten- och avloppsledningar samt utrymme för tele- och kommunikationsledningar.
Lägenheter	30 st

Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	4 st huskroppar med 2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2020/2021
Kommunalt vatten och avlopp	Ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av föreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på faktisk förbrukning. Vattenmätare finns till varje lägenhet
Försäkring	Fullvärde från och med att byggnaderna står färdiga, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för

Byggnaderna

Byggnadsår	2020/2021
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter färdigställd entreprenad
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, samt källarplan i murblock
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Grå

Uteplatser	De flesta bostäderna i nedre plan kommer att ha en egen uteplats, samtliga bostäder på övre plan har balkong
Källare	2 st
Vind	0 st
Total boarea	1 962 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna plan

Bostäderna

Föreningen kommer att bestå av 4 hus, med 7-8 lägenheter i varje hus. Lägenheterna fördeles på 15 st 2 RoK med 44 – 52 kvm BOA, 10 st 4 RoK med 72-75 kvm BOA och 5 st 5 RoK med 94-97 kvm BOA.

Uppvärmning	Bergvärme; vattenburen golvvärme i två hus nedre plan och i övrigt radiatorer. Elburen golvvärme i bad
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluftsventilation
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys, spotlights
Förvaring	Garderob i hall samt möjlighet till förvaring i alla sovrum I upplåtelsen ingår även förråd till varje bostadsrätt

Invändiga väggar & tak

Vitmålade

Golv

Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum

Gemensamma installationer

Tomtmark

Gräsmatta, grusgångar, asfalterad väg

Bredband

Framdragning av fiber ingår

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

På varje fastighet finns en huskropp med 7-8 bostäder. Husen är belägna maximalt ca 20 meter ifrån varandra. Fastigheterna är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Underhållsbehov

Byggnaderna kommer att uppföras med högsta kvalitet. Följaktligen prognostiseras inga underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 0,1% av fastigheternas förväntade taxeringsvärde vid färdigställande, enligt föreningens stadgar och framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Därefter ska föreningen upprätta en underhållsplan för att säkerhetsställa att fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll görs efter år 1 enligt denna plan. För inre underhåll, uteplatserna ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 962 kvm, vilket föreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. Förvärv av fast egendom). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den uppskattade kostnaden för föreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling mark	10 800 000 kr
Entreprenad	50 000 000 kr
Markarbete	5 000 000 kr
Lagfart*	- kr
Pantbrev*	- kr
Kostnader till kommun	1 000 000 kr
Projektomkostnader	5 000 000 kr
Räntekostnader	4 000 000 kr
Kostnad för aktier	9 714 076 kr
Summa total anskaffningsutgift	85 514 076 kr

Kassabehållning 50 000 kr

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	58 100 000 kr	29 613 kr
Lån	27 464 076 kr	13 998 kr
Summa finansiering	85 564 076 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	1 962
Biarea	48
Totalarea	2 010

* Ingår i projektomkostnader

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 3 mån	9 154 692 kr	2,55%	232 861 kr	45 773 kr
Banklån 2 år	9 154 692 kr	3,00%	273 954 kr	45 773 kr
Banklån 5 år	9 154 692 kr	3,45%	315 047 kr	45 773 kr
Summa banklån	27 464 076 kr	3,00%	821 862 kr	137 320 kr
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	58 100 000 kr			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	85 564 076 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (2020-01-xx) med ett påslag om x,xx %.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	821 862 kr
Baserad på bankoffert (bilaga 1) med ett påslag om 0,6%	
Planenliga avskrivningar	747 141 kr
Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat	

Driftkostnader & övriga kostnader

	<i>År 1</i>
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	55 625 kr
Baserad på offert från SBC (Bilaga 2)	
Försäkring	45 995 kr
Baserad på offert från Länsförsäkringar (Bilaga 3)	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	40 000 kr
Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos kommunen, förbrukningskostnaden som kommunen debiterad per förbrukad m ³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen	
Värme	200 000 kr
Fastighetsel	50 000 kr
Administration	30 000 kr
Sophantering	19 250 kr
Skötsel & renhållning	95 000 kr
Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär	
<i>Övriga kostnader</i>	
Övrigt	20 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	45 995 kr
Ekonomisk förvaltning	55 625 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	40 000 kr
Värme	200 000 kr
Fastighetsel	50 000 kr
Skötsel & renhållning	95 000 kr
Administration	30 000 kr
Sophantering	19 250 kr
Övrigt	20 000 kr
Summa driftkostnader	555 870 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr

Räntenetto

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	821 862 kr
Summa räntenetto	821 862 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Hushållsel

5 RoK: ca 1 200 kr/mån med en förbrukning om 10 000 kWh/år

4 Rok: ca 900 kr i månaden med en förbrukning om 7 000 kWh/år

2 RoK: ca 500 kr/mån med en förbrukning om 2 500 kWh/år

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp utanför årsavgiften. Varje lägenhet har en egen mätare och VA betalas till föreningen med utgångspunkt i faktisk förbrukning.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

5 RoK 2 730 kr per år

4 RoK 2 048 kr per år

2 RoK 683 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos kommunen, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om 30 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per 5 RoK, 3 personer per 4 RoK och 1 person per 2 RoK

Hemförsäkring

5 RoK 2 900 kr per år

4 RoK 2 515 kr per år

2 RoK 2 018 kr per år

Uppskattningar gjorda av Länsförsäkringar Stockholm

6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	1 438 884 kr	733 kr
Hysesintäkter/lokal	142 500 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	64 185 kr	
Summa intäkter	1 645 569 kr	
Driftkostnader	- 555 870 kr	- 283 kr
Vatten och avlopp förbrukning	- 64 185 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 747 141 kr	
Räntekostnader	- 821 862 kr	
Summa kostnader	- 2 189 058 kr	
Årets resultat	- 543 489 kr	
Avsättning underhållsfond	66 331 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 645 569 kr	
Summa kostnader	- 2 189 058 kr	
Återföring avskrivningar	747 141 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>104 kr</i>
Amorteringar	- 137 320 kr	
Summa kassaflöde	- 66 331 kr	
	0 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	1 962	
Biarea	48	
Totalarea	2 010	

Flöden år 1 – 16

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	Per kvm BOA år 1
Årsavgifter	1 438 884 kr	1 392 797 kr	1 396 105 kr	1 399 562 kr	1 403 171 kr	1 406 934 kr	1 428 178 kr	1 684 387 kr	733 kr
Hysesintäkter	142 500 kr	145 350 kr	148 257 kr	151 222 kr	154 247 kr	157 332 kr	173 707 kr	191 786 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	64 185 kr	65 469 kr	66 778 kr	68 114 kr	69 476 kr	70 865 kr	78 241 kr	86 385 kr	
Summa intäkter	<i>1 645 569 kr</i>	<i>1 603 615 kr</i>	<i>1 611 140 kr</i>	<i>1 618 898 kr</i>	<i>1 626 893 kr</i>	<i>1 635 131 kr</i>	<i>1 680 126 kr</i>	<i>1 962 558 kr</i>	
Driftkostnader	-555 870 kr	-516 752 kr	-527 087 kr	-537 629 kr	-548 382 kr	-559 349 kr	-617 567 kr	-681 844 kr	-283 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-64 185 kr	-65 469 kr	-66 778 kr	-68 114 kr	-69 476 kr	-70 865 kr	-78 241 kr	-86 385 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-230 610 kr	
Avskrivningar	-747 141 kr	-747 141 kr	-747 141 kr	-747 141 kr	-747 141 kr	-747 141 kr	-747 141 kr	-747 141 kr	
Räntekostnader	-821 862 kr	-817 743 kr	-813 623 kr	-809 504 kr	-805 384 kr	-801 264 kr	-780 666 kr	-760 068 kr	
Summa kostnader	<i>-2 189 058 kr</i>	<i>-2 147 105 kr</i>	<i>-2 154 630 kr</i>	<i>-2 162 387 kr</i>	<i>-2 170 382 kr</i>	<i>-2 178 620 kr</i>	<i>-2 223 615 kr</i>	<i>-2 506 047 kr</i>	
Årets resultat	-543 489 kr	-543 489 kr	-543 489 kr	-543 489 kr	-543 489 kr	-543 489 kr	-543 489 kr	-543 489 kr	
Avsättning underhållsfond	66 331 kr	66 331 kr	66 331 kr	66 331 kr	66 331 kr	66 331 kr	66 331 kr	66 331 kr	

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 645 569 kr	1 603 615 kr	1 611 140 kr	1 618 898 kr	1 626 893 kr	1 635 131 kr	1 680 126 kr	1 962 558 kr	
Summa kostnader	-2 189 058 kr	-2 147 105 kr	-2 154 630 kr	-2 162 387 kr	-2 170 382 kr	-2 178 620 kr	-2 223 615 kr	-2 506 047 kr	
Återföring avskrivningar	747 141 kr	747 141 kr	747 141 kr	747 141 kr	747 141 kr	747 141 kr	747 141 kr	747 141 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	<i>203 651 kr</i>	104 kr
Amorteringar	-137 320 kr	-137 320 kr	-137 320 kr	-137 320 kr	-137 320 kr	-137 320 kr	-137 320 kr	-137 320 kr	
Avsättning underhållsfond	-66 331 kr	-66 331 kr	-66 331 kr	-66 331 kr	-66 331 kr	-66 331 kr	-66 331 kr	-66 331 kr	
Summa kassaflöde	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Akkumulerat resultatmässigt underskott	-543 489 kr	-1 086 979 kr	-1 630 468 kr	-2 173 958 kr	-2 717 447 kr	-3 260 936 kr	-5 978 383 kr	-8 695 830 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	813 472 kr	813 472 kr	813 472 kr	813 472 kr	813 472 kr	813 472 kr	813 472 kr	813 472 kr	
Prognosförutsättningar									
Räntesats lån	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser.

Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (januari 2020) med ett påslag om x,x%. Föreningen ska amortera inestående skulder årligen. I dagsläget förväntas den årliga amorteringen vara 0,5% av det lån föreningen initialt tar i anspråk.

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	1 438 884 kr	1 392 797 kr	1 396 105 kr	1 399 562 kr	1 403 171 kr	1 406 934 kr	1 428 178 kr	1 684 387 kr
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>								
<i>upp 1%</i>	1 712 838 kr	1 665 378 kr	1 667 313 kr	1 669 397 kr	1 671 632 kr	1 674 022 kr	1 688 400 kr	1 937 743 kr
<i>upp 2%</i>	1 986 792 kr	1 937 959 kr	1 938 521 kr	1 939 231 kr	1 940 093 kr	1 941 110 kr	1 948 622 kr	2 191 099 kr
<i>upp 3%</i>	2 260 746 kr	2 210 540 kr	2 209 728 kr	2 209 066 kr	2 208 555 kr	2 208 198 kr	2 208 844 kr	2 444 456 kr
<i>upp 4%</i>	2 534 700 kr	2 483 120 kr	2 480 936 kr	2 478 900 kr	2 477 016 kr	2 475 286 kr	2 469 066 kr	2 697 812 kr
<i>ned 1%</i>	1 164 930 kr	1 120 216 kr	1 124 897 kr	1 129 728 kr	1 134 709 kr	1 139 846 kr	1 167 956 kr	1 431 031 kr
<i>ned 2%</i>	890 976 kr	847 635 kr	853 690 kr	859 893 kr	866 248 kr	872 757 kr	907 734 kr	1 177 675 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>								
<i>upp 1%</i>	1 444 443 kr	1 403 970 kr	1 412 948 kr	1 422 133 kr	1 431 526 kr	1 441 131 kr	1 492 475 kr	1 780 319 kr
<i>upp 2%</i>	1 450 001 kr	1 415 254 kr	1 430 129 kr	1 445 384 kr	1 461 026 kr	1 477 064 kr	1 563 462 kr	1 891 608 kr
<i>upp 3%</i>	1 455 560 kr	1 426 649 kr	1 447 649 kr	1 469 329 kr	1 491 706 kr	1 514 802 kr	1 641 762 kr	2 020 525 kr
<i>upp 4%</i>	1 461 119 kr	1 438 156 kr	1 465 513 kr	1 493 981 kr	1 523 601 kr	1 554 417 kr	1 728 044 kr	2 169 651 kr
<i>ned 1%</i>	1 433 325 kr	1 381 735 kr	1 379 595 kr	1 377 659 kr	1 375 927 kr	1 374 404 kr	1 370 000 kr	1 601 817 kr
<i>ned 2%</i>	1 427 766 kr	1 370 784 kr	1 363 415 kr	1 356 409 kr	1 349 763 kr	1 343 477 kr	1 317 411 kr	1 530 855 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Våningsplan	Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift
Hus A								
1	1 101	2	52,00	1 349 718 kr	25 956	2,499%	- kr	35 965
1	1 102	2	52,00	1 349 718 kr	25 956	2,499%	- kr	35 965
1	1 103	4	72,00	2 025 270 kr	28 129	3,751%	200 000 kr	53 965
1	1 104	4	72,00	2 025 270 kr	28 129	3,751%	200 000 kr	53 965
2	1 201	5	97,00	2 700 270 kr	27 838	5,001%	500 000 kr	71 951
2	1 202	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	- kr	53 965
2	1 203	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	- kr	53 965
Hus B								
1	2 101	2	44,00	1 349 718 kr	30 675	2,499%	- kr	35 965
1	2 102	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	2 103	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	2 104	5	94,00	2 700 270 kr	28 726	5,001%	500 000 kr	71 951
2	2 201	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	200 000 kr	53 965
2	2 202	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	200 000 kr	53 965
2	2 203	5	97,00	2 700 270 kr	27 838	5,001%	500 000 kr	71 951
Hus C								
1	3 101	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	3 102	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	3 103	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	3 104	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	3 105	2	44,00	1 349 718 kr	30 675	2,499%	- kr	35 965
2	3 201	5	97,00	2 700 270 kr	27 838	5,001%	500 000 kr	71 951
2	3 202	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	200 000 kr	53 965
2	3 203	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	200 000 kr	53 965
Hus D								
1	4 101	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	4 102	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	4 103	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	4 104	2	50,00	1 349 718 kr	26 994	2,499%	- kr	35 965
1	4 105	2	44,00	1 349 718 kr	30 675	2,499%	- kr	35 965
2	4 201	5	97,00	2 700 270 kr	27 838	5,001%	500 000 kr	71 951
2	4 202	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	200 000 kr	53 965
2	4 203	4	75,00	2 025 270 kr	27 004	3,751%	200 000 kr	53 965
			1 962	54 000 000	100,00%		4 100 000	

Medlemsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till föreningen erlægga medlemsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA	47 550 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	29 613 kr
Lån per kvm BOA	13 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	806 kr
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	188 kr
Driftkostnader per kvm BOA	283 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	0 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BTA	452 kr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

5. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

6. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.

7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.

8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Ort: Stockholm

Datum: 2020-0x-xx

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVYN

Johan Nordquist

Jonas Waern

Lukas Stenberij
