

# **KOSTNADSKALKYL**

---

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVYN**

---

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

## 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 12 bostadsrätter i form av radhus på fastigheterna Salem Mossberga 2, 3, 4 och 5. 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"). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten de fyra fastigheterna. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten 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 Q3 2022. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna förväntas preliminärt ske Q3 2023. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning.

Bostädernas 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>				
		<b>Byggnad</b>	<b>Tomt</b>	<b>Summa</b>
<i>Lägenhetstyp</i>				
Lägenhet 1	165 kvm	2 466 000 kr	554 000 kr	3 020 000 kr
Lägenhet 2	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 3	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 4	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 5	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 6	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 7	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 8	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 9	110 kvm	1 998 000 kr	554 000 kr	2 552 000 kr
Lägenhet 10	164 kvm	2 340 000 kr	554 000 kr	2 894 000 kr
Lägenhet 11	164 kvm	2 340 000 kr	554 000 kr	2 894 000 kr
Lägenhet 12	164 kvm	2 340 000 kr	554 000 kr	2 894 000 kr
<b>Summa</b>		<b>25 470 000 kr</b>	<b>6 648 000 kr</b>	<b>32 118 000 kr</b>

## 2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

### Fastigheterna

Fastigheten är belägen i nära anslutning till varandra på Tallsätravägen i området Rönninge, Salems kommun. Fastigheterna ligger i närheten till sjön Flaten, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 30 km från centrala Stockholm. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplats(er) som även ingår i upplåtelsen; en till två stycken per bostad.

Fastighetsbeteckning	Salem Mossberga 2, 3, 4 & 5
Adresser	Tallsätravägen 17, 19, 21 & 23, 144 63 Rönninge
Tomtareal	1003, 1023, 2034 & 1567, totalt 5 627 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan Kv Mossberga och Hilsta
Upplåtelseform	Bostadsrätt & andelsrätt
Lägenheter	12 st
Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	4 st huskroppar med 2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2021/2022
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
Servitut	D201600436159:1.1 Salems kommun har upplåtits mark för släntservitut för uppsättning av staket
Gemensamhetsanläggningar	Salem Uttringe ga:22 Omfattar infartsväg, vatten- och avloppsledningar samt utrymme för tele- och kommunikationsledningar
Samfälligheter	Salem Rönninge fs:17 Fiske i Uttran och Flaten

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, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för

## **Byggnaderna**

Byggnadsår	2022
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, samt källarplan i murblock
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa 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	1 400 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna plan

## **Bostäderna**

Föreningen kommer att bestå av fyra hus, med 3 radhusbostäder i varje hus. Radhusbostäderna fördelas på 1st 8 RoK med 145 BOA, 5 st 5 RoK med 110 BOA, och 3 st 6 RoK med 125 BOA.

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump; 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, målade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, målade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, målade 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
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers hall, badrum, tvättstuga

## **Gemensamma installationer**

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	Framdragning av fiber ingår i upplåtelsen

## **Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra**

På fastigheten finns 4 radhuslängor med 3 bostäder vardera, vilka är belägna ca 5-15 meter ifrån varandra. 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 20 kronor/kvm enligt föreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerhetsställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. 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 och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.



### 3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 400 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**

---

<b>Anskaffningsvärde (preliminärt)</b>	<b>Belopp</b>		
<i>Varav:</i>			
Köpeskilling mark	10 800 000 kr		
Entreprenad	32 200 000 kr		
Markarbete	6 000 000 kr		
Lagfart	162 000 kr		
Pantbrev	800 000 kr		
Kostnader till kommun	1 200 000 kr		
Projektomkostnader	10 000 000 kr		
Räntekostnader	2 250 000 kr		
Kostnad för aktier	7 335 200 kr		
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>70 747 200 kr</b>		
Kassabehållning	50 000 kr		
<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>	<b>Per kvm BOA</b>	<b>Per kvm golvyta</b>
Insatser & upplåtelseavgifter	51 200 000 kr	36 571 kr	33 312 kr
Lån	19 597 200 kr	13 998 kr	12 750 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>70 797 200 kr</b>		
<b>Bostadsyta</b>	<b>Area</b>		
Bostadsarea	1 400		
Biarea	137		
<b>Totalarea</b>	<b>1537</b>		

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

<b>Finansieringsplan</b>	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Amortering</b>
Banklån 3 mån	9 798 600 kr	2,15%	209 617 kr	97 986 kr
Banklån 2 år	5 879 160 kr	2,30%	134 545 kr	58 792 kr
Banklån 5 år	3 919 440 kr	2,80%	109 196 kr	39 194 kr
<b>Summa banklån</b>	19 597 200 kr		<i>453 357 kr</i>	<i>195 972 kr</i>
<b>Medlemsinsatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	51 200 000 kr			
<b>Summa lån, insatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	<b>70 797 200 kr</b>			

#### Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (2021-09-28) med ett påslag om 0,5%.

#### 5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

##### Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	453 357 kr
Baserad på bankoffert (bilaga 1) med ett påslag om 0,26%	
Planenliga avskrivningar	599 472 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	43 750 kr

Baserad på offert från SBC (Bilaga 2)

Försäkring 17 340 kr

Baserad på offert från Länsförsäkringar (Bilaga 3)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning 17 160 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa, förbrukningskostnaden som debiteras per förbrukad m<sup>3</sup> ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen

Skötsel & renhållning 5 500 kr

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär.

Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för

### *Övriga kostnader*

Medlemskap Bostadsrätterna 4 130 kr

Bostadsrätterna är en service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Kommunal fastighetsavgift 0 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

## **Driftkostnader år 1**

<b>Driftkostnader</b>	<b>År 1</b>
Försäkringar	17 340 kr
Ekonomisk förvaltning	43 750 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	17 160 kr
Skötsel & renhållning	5 500 kr
Övrigt	4 130 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>87 880 kr</b>

### **Övriga externa kostnader**

Fastighetskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>- kr</b>

### **Räntenetto**

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	453 357 kr
<b>Summa räntenetto</b>	<b>453 357 kr</b>

## **Kostnader som debiteras separat**

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

Värme	Ca 600 kr/mån
Hushållsel	Ca 1 600 kr/mån med en förbrukning om 10 000 kWh/år
Sophämtning	Ca 160 kr/mån med kärl om 140 l och hämtning 26 ggr/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*

Radhuslägenhet ca 2 730 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om 30 m<sup>3</sup>/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per radhusbostad

### *Hemförsäkring*

Radhuslägenhet ca 4 000 kr per år

Uppskattningar gjorda av Länsförsäkringar Stockholm

## **Parkering**

299 kr/månad per parkeringsplats

699/månad per garageplats

## 6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

### Flöden år 1

<b>Resultatprognos</b>	<b>År 1</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Årsavgifter	703 623 kr	503 kr
Hysesintäkter/lokal	57 456 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning och parkeringsintäkter)	32 760 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<b>793 839 kr</b>	
Driftkostnader	- 83 750 kr	- 60 kr
Vatten och avlopp förbrukning	- 32 760 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 599 472 kr	
Räntekostnader	- 453 357 kr	
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 1 169 339 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 375 500 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	28 000 kr	
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	793 839 kr	
Summa kostnader	- 1 169 339 kr	
Återföring avskrivningar	599 472 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	223 972 kr	160 kr
Amorteringar	- 195 972 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>28 000 kr</b>	
<b>Ytor</b>	<b>Area (kvm)</b>	
Bostadsarea	1 400	
Biarea	137	
<b>Totalarea</b>	<b>1 537</b>	

## 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	703 623 kr	699 592 kr	695 572 kr	691 563 kr	687 565 kr	683 578 kr	663 817 kr	644 372 kr	503 kr
Hysesintäkter	57 456 kr	58 605 kr	59 777 kr	60 973 kr	62 192 kr	63 436 kr	70 039 kr	77 328 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	32 760 kr	33 415 kr	34 084 kr	34 765 kr	35 460 kr	36 170 kr	39 934 kr	44 091 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<i>793 839 kr</i>	<i>791 613 kr</i>	<i>789 433 kr</i>	<i>787 301 kr</i>	<i>785 218 kr</i>	<i>783 183 kr</i>	<i>773 790 kr</i>	<i>765 791 kr</i>	
Driftkostnader	-83 750 kr	-85 425 kr	-87 134 kr	-88 876 kr	-90 654 kr	-92 467 kr	-102 091 kr	-112 716 kr	-60 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-32 760 kr	-33 415 kr	-34 084 kr	-34 765 kr	-35 460 kr	-36 170 kr	-39 934 kr	-44 091 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	-134 840 kr	
Avskrivningar	-599 472 kr	-599 472 kr	-599 472 kr	-599 472 kr	-599 472 kr	-599 472 kr	-599 472 kr	-599 472 kr	
Räntekostnader	-453 357 kr	-448 800 kr	-444 244 kr	-439 688 kr	-435 131 kr	-430 575 kr	-407 793 kr	-385 011 kr	
<b>Summa kostnader</b>	<i>-1 169 339 kr</i>	<i>-1 167 113 kr</i>	<i>-1 164 933 kr</i>	<i>-1 162 801 kr</i>	<i>-1 160 718 kr</i>	<i>-1 158 683 kr</i>	<i>-1 149 290 kr</i>	<i>-1 276 130 kr</i>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-375 500 kr</b>	<b>-510 340 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 kr	28 000 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	793 839 kr	791 613 kr	789 433 kr	787 301 kr	785 218 kr	783 183 kr	773 790 kr	765 791 kr	
Summa kostnader	-1 169 339 kr	-1 167 113 kr	-1 164 933 kr	-1 162 801 kr	-1 160 718 kr	-1 158 683 kr	-1 149 290 kr	-1 276 130 kr	
Återföring avskrivningar	599 472 kr	599 472 kr	599 472 kr	599 472 kr	599 472 kr	599 472 kr	599 472 kr	599 472 kr	
Kassaflöde från löpande drift	223 972 kr	223 972 kr	223 972 kr	223 972 kr	223 972 kr	223 972 kr	223 972 kr	89 132 kr	160 kr
Amorteringar	-195 972 kr	-195 972 kr	-195 972 kr	-195 972 kr	-195 972 kr	-195 972 kr	-195 972 kr	-195 972 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>28 000 kr</b>	<b>-106 840 kr</b>	
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	28 000 kr	56 000 kr	84 000 kr	112 000 kr	140 000 kr	168 000 kr	308 000 kr	313 160 kr	
Akkumulerat resultatmässigt underskott	-375 500 kr	-751 000 kr	-1 126 500 kr	-1 502 000 kr	-1 877 500 kr	-2 253 000 kr	-4 130 500 kr	-6 142 840 kr	
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	<b>627 472 kr</b>	
<b>Prognosförutsättningar</b>									
Räntesats lån	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	2,33%	
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 (oktober 2021) med ett påslag om 0,5%. Föreningen ska amortera inestående skulder årligen. I dagsläget förväntas den årliga amorteringen vara 1% 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
		703 623 kr	640 987 kr	635 795 kr	630 590 kr	625 373 kr	620 142 kr	593 779 kr	644 372 kr
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>									
<i>upp 1%</i>		898 615 kr	834 020 kr	826 868 kr	819 703 kr	812 526 kr	805 335 kr	769 174 kr	809 968 kr
<i>upp 2%</i>		1 093 607 kr	1 027 052 kr	1 017 940 kr	1 008 816 kr	999 679 kr	990 529 kr	944 569 kr	975 564 kr
<i>upp 3%</i>		1 288 599 kr	1 220 084 kr	1 209 013 kr	1 197 929 kr	1 186 832 kr	1 175 722 kr	1 119 964 kr	1 141 161 kr
<i>upp 4%</i>		1 483 591 kr	1 413 117 kr	1 400 086 kr	1 387 042 kr	1 373 986 kr	1 360 916 kr	1 295 359 kr	1 306 757 kr
<i>ned 1%</i>		508 631 kr	447 955 kr	444 722 kr	441 477 kr	438 219 kr	434 948 kr	418 384 kr	478 775 kr
<i>ned 2%</i>		313 638 kr	254 922 kr	253 650 kr	252 364 kr	251 066 kr	249 755 kr	242 989 kr	313 179 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>									
<i>upp 1%</i>		704 460 kr	642 671 kr	638 333 kr	633 991 kr	629 645 kr	625 294 kr	603 466 kr	658 825 kr
<i>upp 2%</i>		705 298 kr	644 371 kr	640 921 kr	637 494 kr	634 089 kr	630 708 kr	614 162 kr	675 593 kr
<i>upp 3%</i>		706 135 kr	646 088 kr	643 561 kr	641 102 kr	638 712 kr	636 393 kr	625 959 kr	695 016 kr
<i>upp 4%</i>		706 973 kr	647 821 kr	646 252 kr	644 816 kr	643 517 kr	642 362 kr	638 958 kr	717 484 kr
<i>ned 1%</i>		702 785 kr	639 321 kr	633 308 kr	627 290 kr	621 268 kr	615 241 kr	585 014 kr	631 931 kr
<i>ned 2%</i>		701 948 kr	637 671 kr	630 870 kr	624 089 kr	617 326 kr	610 581 kr	577 090 kr	621 240 kr



## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Golvytta (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelse - avgift	Årsavgift
1	7	145	165	4 800 000 kr	33 103 kr	9,375%	- kr	65 965 kr
2	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
3	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
4	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
5	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
6	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
7	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
8	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
9	5	110	110	4 000 000 kr	36 364 kr	7,813%	- kr	54 971 kr
10	5	125	164	4 800 000 kr	38 400 kr	9,375%	- kr	65 965 kr
11	5	125	164	4 800 000 kr	38 400 kr	9,375%	- kr	65 965 kr
12	5	125	164	4 800 000 kr	38 400 kr	9,375%	- kr	65 965 kr
		<b>1 400</b>	<b>1 537</b>	<b>51 200 000 kr</b>		<b>100,0%</b>	<b>- kr</b>	<b>703 623 kr</b>

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till föreningen erlägga årsavgift.

## 9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

### Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA	38 213 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	36 571 kr
Lån per kvm BOA	13 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	544 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	242 kr
Driftkostnader per kvm BOA	60 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	20 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BTA	339 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: Rönninge

Datum: 2021-XX-XX

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVYN

Johan Nordquist

Peter Sjöström

---

Martin Palm

---