

# Kostnadskalkyl

## För Bostadsrättsföreningen Hovde 1



Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

### Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	7
4. Försäkring och konsumentskydd.....	7
5. Finansieringsplan.....	8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	8
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	10
8. Ekonomisk Prognos.....	11
9. Känslighetsanalys.....	13
10. Nyckeltal.....	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.....	15
12. Särskilda förhållanden.....	16

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Hovde 1 med org. nr. 769639-6402 registrerades 2021-03-02.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten Hammarnäs 7:218 i Åre kommun. Fastigheten kommer att införskaffas genom förvärv av Hammarnäs 7:218 AB (ub), innehållande fastigheten. Fastigheten kommer att överföras till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i egen regi genom totalentreprenad på löpande räkning. Bygglov är beviljat.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 43 000 000 kr, varav mark 460 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 66 725 760 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

För att föreningen skall kunna teckna förhandsavtal har styrelsen i enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Förutsättningar av föreliggande kostnadskalkyl föreligger således i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering avseende hushållsel och värme ska ske efter förbrukning. Denna beräknas till 200 kr/kvm/år vid 2 kr/kWh (dvs 100 kWh/kvm/år).

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning av de sist färdigställda lägenheterna är i mars 2022.

Lägenheternas ytor är hämtade och uppmätta från arbetsritningar. Avvikelse på upp till 5 kvm skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Hammarås 7:218
Adress	Bydalen Höglekardalen, adress ej ännu åsatts
Kommun	Åre kommun
Tomt	8 299 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 1 620 m <sup>2</sup> , BIA ca. 48 m <sup>2</sup>
Allmänt	Fastigheten är belägen i Höglekardalen och kommer att bestå av 22 st lägenheter fördelat på 11 st parhus i 2 plan. 6 st lägenheter i 2-planshus på ca. 70 m <sup>2</sup> (BOA). 16 st lägenheter i suterränghus på ca. 75 m <sup>2</sup> (BOA) och ca. 3 m <sup>2</sup> (BIA). Samtliga lägenheter består av 4 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2010-07-13. Akt 2321-P10/15 2321 2007.25
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut	Inga
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 11 365 760 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2019, 17 930 000:- (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2019, 4 224 000:- (beräknat för småhus)

### Byggnadsbeskrivning

#### Grundläggning

Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering.

#### Ytterväggar

Ytterväggar har uppbyggnad enligt följande, räknat från utsida till insida:

Stående panel 22x145, 28 mm luftspalt, vindduk, väggstomme av träreglar 45x195, mellanliggande isolering i regelstomme 220 mm mineralull, åldersbeständig ångspärr, korsregling av 45x45, mellanliggande isolering i korsregling 45 mm mineralull. Spånskiva 12 mm och som ytskikt 13 mm träpanel.

#### Innervägg

Innervägg: Stomme av 45x70 alternativt 45x95/ 45x120 där det krävs av installationsskäl. Regelstommar bekläds med spånskiva 12 mm och träpanel 13 mm.

#### Plåt/vattenavrinning

Hängrännor och stuprör: grafitgrå

Fönsterbleck: grafitgrå

Vindskiveplåt: grafitgrå

Tröskelbleck: grafitgrå

#### Lägenhetsskiljande väggar

Gipsskivor, 95 mm mineralullisolering, 45x95 mm regelstomme, luftspalt 30 mm, 45x95 mm regelstomme, 95 mm mineralullisolering, beklädnad med panel.

#### Mellanbjälklag

Mellanbjälklaget utgörs av lättbalk som bärande bjälklag, ytskikt av gipsskivor på undersida bjälklag. Stegljudisolering i bjälklag.

#### Yttertak

Pannplåt, grafitgrå, underlagspapp, 22 mm råspont, takstolar av trä. Isolering 500 mm med ångspärr, träpanel i innertak.

#### Lister

Golvlist: Släta laserade furulister (stengrå) 21x55

Foder: Släta laserade furufoder (stengrå) 21x55

### **Inredning**

Kök: Ballingslöv Solid, kulör mörkgrå NCS S 4500-N, glans 35, handtag HG830.

Bänkskiva: Ballingslövs standardlaminat 2114, 30 mm.

Badrum: Tvättställskommod Ballingslöv Mono kulör vit, duschväggar klarglas.

Elektrisk handdukstork, kroklistor och toalettpappershållare.

### **Elbeskrivning**

I allrum/kök hall och badrum installeras spotlights i form av LED-belysning. Strömbrytare och elkontakter i vitt utförande. Vid montage av spotlights installeras dimmer.

Spotlights installeras i kökets skåpstommar som bänkbelysning.

Uttag för TV i vardagsrum och i ett av sovrummen (största sovrummet).

Fasadbelysning installeras vid entré och uteplats/ balkong. Samt på fasad för skidförråd och på husets gavlar.

El-uttag vid uteplats/ balkong och vid entré.

Till lägenheterna installeras fiber, lägenhetsinnehavaren måste dock själv teckna avtal med leverantör av tjänst, exempelvis Telia.

### **Fönster**

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster med aluminiumbeklädd utsida, öppningsbart fönster i alla sovrum.

Kulören på fönster är guldockra på utsidan och mörkgrå på insidan, fönsterbänkar i limfog, stengrå och omfattningar kring fönster utförs med panel, stengrå.

### **Dörrar**

Entrédörr: Dörr ljusinsläpp, kulör guldockra, sparkplåt på utsida.

Förrådsdörr: Slät dörr i kulör guldockra. Innerdörrar: Typ Swedoor med ram, mörkgrå kulör.

Helglasade bastudörrar.

Ytterdörr från kök är fönsterdörr i lika utförande som fönstren.

### **Trappa**

Trappa i trä, vagnstycken, sättsteg och spaljéer i målat utförande, kulör peppargrå. Steg i trappa och handledare utförs i stengrå lasyr.

### **Badrum**

Väggar bekläds med träpanel förutom i duschutrymmen, dessa ytor kaklas grå 30x30. Panelen är laserad stengrå.

(två väggar bekläds med panel och två väggar kaklas, väggar som bildar duschhörna kaklas)

Allt kakel sätts i rakt förband med mellangrå fog.

### **Uppvärmning, Ventilation**

Värme och ventilation via frånluftsvärmepump.

Värmeavgivning via golvvärme i plan 1 och 2.

Tilluft via freshventiler. Braskamin ingår i grundutförande.

### **Utvändiga ytskikt**

Gångar till respektive entré har slitlager av grus.

Ytor vid entréer utförs av marksten i betong.

Parkeringsplatser och vägar har slitlager av grus.

Markytor utanför hårdgjorda ytor är naturmark och lämnas utan påverkan i möjligaste mån.

De ytor som markbearbetas planeras och sås med gräs.

Trätrall på balkong. Balkongräcken av metall.

Fasadbeklädnad utförs av träpanel, stående slätpanel i blandade bredder 22x170, 22x120 och 22x95 behandlas med järnvitriol.

Yttertak beklädes med pannplåt, grafitgrå, skorstenar och ventilationshuvar av plåt.

Yttertak på förråd/entré utförs med torv. (gäller endast tvåvåningshus, ej souterränghus)

**Rumsbeskrivning**

<b>Entré / Hall</b>		
Golv	Klinker	Dekora Nordica Cenere 30x60
Väggar	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Tak	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Inredning:	Torkskåp	Torkskåp Cyllinda eller likvärdigt

<b>Badrum (plan 1)</b>		
Golv/ Sockel	Klinker	Dekora Nordica Cenere 30x30, 15x15 i duschhörna
Väggar	Kakel	Dekora Nordica Cenere 30x30
Väggar	Träpanel, borstad slätspont)	Stengrå lasyr
Tak	Gipsskiva	Målad vit
Inredning:	Toalett	Typ Ifö Sign eller likv
	Duschhörna	Duschvägg, rak klarglas
	Duschblandare	MORA MMIX. Ej takdusch
	Tvättställsblandare	MORA MMIX B5
	Handdukstork	Elektrisk
	Handdukskrok	Kroklist
	Handfat med förvaring	Ballingslöv Mono, kulör vit
	Spegel/överskåp	Ballingslöv Mono
	Tvättmaskin	Cyllinda eller likvärdig

<b>Kök</b>		
Golv	Ekparkett	Bjelin 1-stav natur
Väggar	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Tak	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Köksinredning:	Köksnickerier från Ballingslöv	Kökslucka Solid peppargrå
	Bänkskiva	Ballingslöv standardlaminat 2114
	Diskho	Underlimmad
	Köksblandare	MORA MMIX K5
	Kyl/Frys	Rostfri
	Spishäll, induktion	Svart/ glas
	Ugn	Svart/ rostfri
	Mikro	Rostfri
	Diskmaskin	Rostfri
	Fläkt	Rostfri
	Stänkskydd	Dekora Nordica Cenere 30x60 stående

<b>Vardagsrum</b>		
Golv	Ekparkett	Bjelin 1-stav natur
Väggar	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Tak	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
	Braskamin ingår i grundutförande	Contura av enkel modell

<b>Sovrum (plan 1)</b>		
Golv	Ekparkett	Bjelin 1-stav natur
Väggar	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Tak	Gipsskivor	Målas vit
Inredning	Garderob Ballingslöv Solid peppargrå	1 st respektive 3 st i sovrums, peppargrå

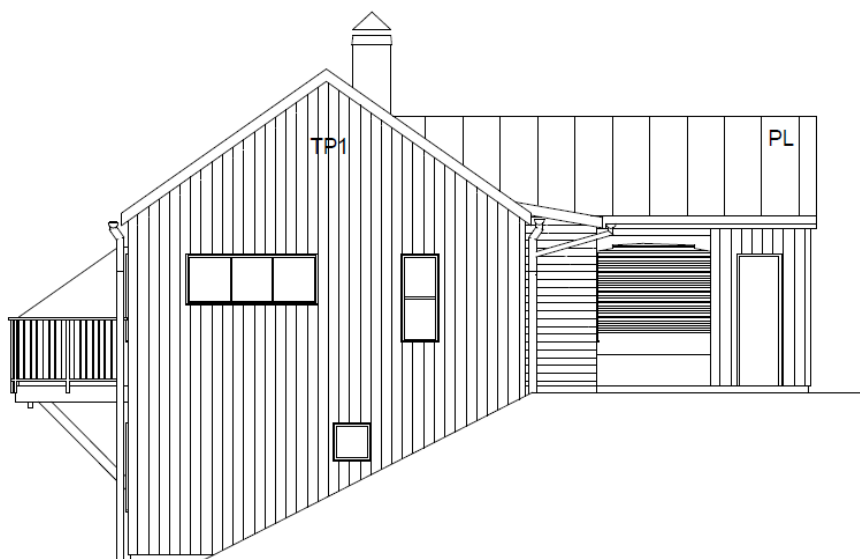
<b>Sovrum (plan 2)</b>		
Golv	Ekparkett	Bjelin 1-stav natur
Väggar	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Tak	Träpanel, borstad slätspont	Stengrå lasyr
Inredning	Garderober Ballingslöv Solid peppargrå	Ballingslöv Peppargrå

<b>Badrum (plan 2)</b>		
Golv	Klinker	Dekora Nordica Cenere 30x30
Väggar	Träpanel borstad slätspont	Stengrå lasyr
Tak	Träpanel borstad slätspont	Stengrå lasyr
Inredning:	Toalett	Typ Ifö Sign eller Ikvärdigt
	Tvättställsblandare	MORA MMIX B5
	Handdukskrok	Kroklist
	Handfat	Ballingslöv Mono grund, vit, spegel med belysning
	Spegel med belysning	Ballingslöv

<b>Bastu (plan 1)</b>		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 30x30
Väggar	Bastupanel av asp	Obehandlad
Tak	Bastupanel av asp	Obehandlad
Inredning	Bastulavar av asp	Obehandlad
	Belysning under lavar	
	Helglasad dörr till bastu	
	Bastuaggregat	

**NOTERA!**

Innehållet i materialet är sammanställt i ett tidigt skede av projektet. Avvikelser i den slutgiltiga produkten eller tjänsten kommer att förekomma. Materialet skall därför inte likställas med eller anses utgöra kontraktshandlingar. Vitvaror byter ofta modellbeteckning varför dessa med stor sannolikhet kan att ändras.



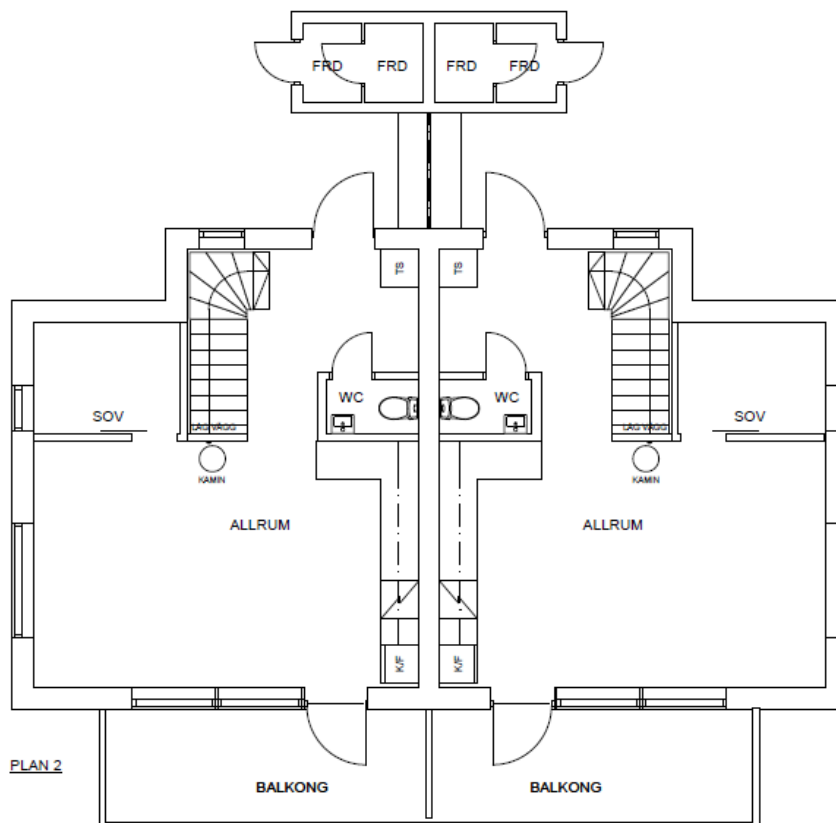
Fasad, suterränghus! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Hammarnäs 7:218 AB	21 949 610
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	60 150
((1,5% * (3 900 000 kr)) + 825 kr + 825 kr)	
Beräknad entreprenadkostnad	41 650 000
<b>Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad</b>	<b>63 659 760</b>
Likviditetsreserv	66 000
<b>Summa att finansiera</b>	<b>63 725 760</b>

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Hammarnäs 7:218 AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Hammarnäs 7:218 AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i den ekonomiska planen (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelse att ske.



Plan 2, suterränghus! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

### 4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer teckna bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, allrisk byggnad, maskinförsäkring byggnad, avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättsskydd, förmögenhetsbrott, bostadsrättsförsäkring, boendeolycksfall och skadeståndsgaranti. Försäkringen tecknas i Länsförsäkringar Jämtland.

## 5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	52 360 000
Lån	11 365 760
<b>Summa</b>	<b>63 725 760</b>
Amortering i % år 1	<b>0,50%</b>

Beräkningarna i kostnadskalkylen grundar sig på offert från Handelsbanken motsvarande ca 5 års bindningstid och ränta på 1,43% (ränta i beräkningarna på 2%). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ny styrelse beslutar om eventuella andra bindnings- och amorteringstider. Ränta enligt offert från Handelsbanken motsvarande 1,19% för bindningstid 2 år, 1,23% för bindningstid 3 år och 1,43% för bindningstid 5 år.

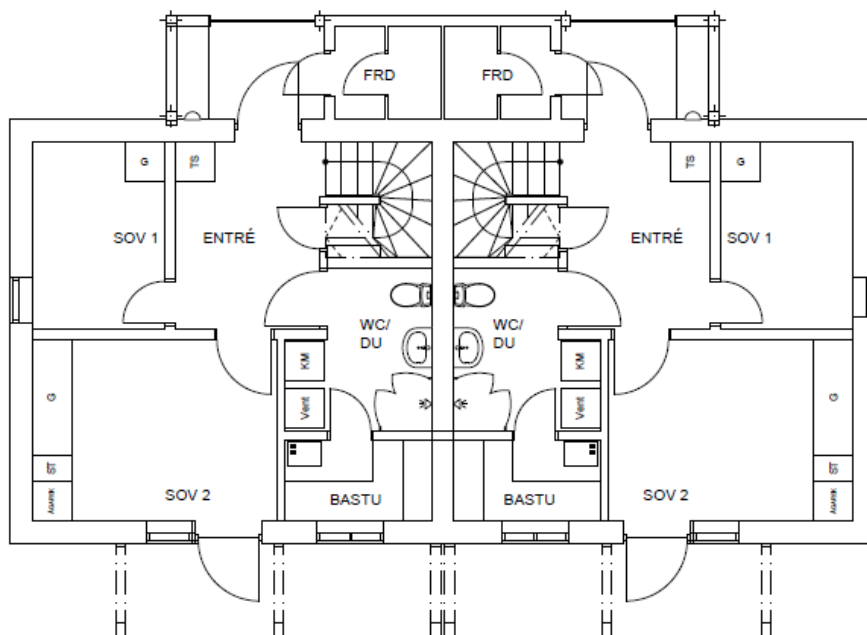
Räntor och räntekostnader kan komma att förändras på grund av t.ex förändrat ränteläge på marknaden fram till slutfinansiering i föreningen. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 11 365 760 kr. Kostnad för uttagande av pantbrev ingår i summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv enligt punkt 3.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad samt insatser och avgifter för osålda lägenheter garanteras av exploitören.



Plan 1, suterränghus! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten



## 6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	227 315
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>227 315</b>
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	424 500
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	100 080
<b>Summa avsättningar och avskrivningar</b>	<b>524 580</b>
Försäkring	40 000
Fastighetsskötsel	20 000
Väg och sopor	60 000
Vatten och avlopp	120 000
Snöröjning inom föreningen	30 000
El och värme (debiteras separat inkl. abonnemang)	0
Redovisningstjänster	20 000
Revisionstjänster	10 000
Övriga kostnader/oförutsett	10 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>310 000</b>
Beräknad skatt/avgift i dagens penningvärde som utgår efter år 15 för bostäder	187 528
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>1 061 895</b>

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån offerter och bedömningar från liknande föreningar. Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till 8 524 kr/lägenhet i dagens penningvärde.

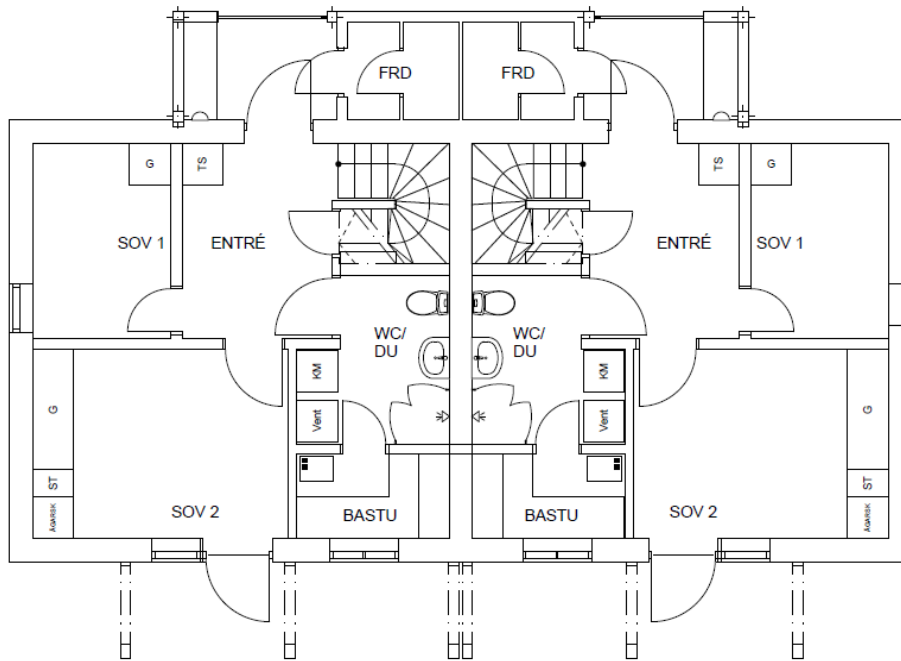
Kalkylerad avskrivning för kostnadskalkyl 1,00% på beräknat byggnadsvärde (42 450 000 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §47.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

## 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal samt debitering av el för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	637 395
<b>Summa intäkter</b>	<b>637 395</b>



Plan 1, hus utan suterrängplan! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

## 8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	637 395	644 460	651 689	659 086	666 653	781 646	908 919	1 251 736
Ränteutäkter	0	0	0	0	0	3 563	9 544	17 996
<b>Summa intäkter</b>	<b>637 395</b>	<b>644 460</b>	<b>651 689</b>	<b>659 086</b>	<b>666 653</b>	<b>785 210</b>	<b>918 462</b>	<b>1 269 733</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	227 315	226 179	225 042	223 905	222 769	332 448	377 912	420 533
Avskrivning	424 500	424 500	424 500	424 500	424 500	424 500	424 500	424 500
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	310 000	316 200	322 524	328 974	335 554	342 265	377 888	417 219
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	252 388
<b>Summa kostnader</b>	<b>961 815</b>	<b>966 879</b>	<b>972 066</b>	<b>977 380</b>	<b>982 823</b>	<b>1 099 214</b>	<b>1 180 300</b>	<b>1 514 640</b>
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	56 829	56 829	56 829	56 829	56 829	56 829	119 972	119 972
Avsättning förvaltningsfond	100 080	102 082	104 123	106 206	108 330	110 496	162 663	179 593
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	100 080	202 162	306 285	412 491	520 820	631 317	1 258 511	2 121 944
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	43 251	45 253	47 294	49 377	51 501	53 668	42 691	59 621
Bokföringsmässigt resultat	-324 420	-322 418	-320 377	-318 294	-316 170	-314 004	-261 837	-244 907
Balanserat resultat bokföringen	-324 420	-646 838	-967 215	-1 285 509	-1 601 680	-1 915 683	-3 410 989	-4 670 056
Betalningsnetto	43 251	45 253	47 294	49 377	51 501	53 668	42 691	59 621
Akkumulerad kassa	109 251	154 504	201 798	251 175	302 676	356 344	636 251	899 824
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	11 365 760	11 308 931	11 252 102	11 195 274	11 138 445	11 081 616	10 797 472	10 513 328
Total BOA	1668	1668	1668	1668	1668	1668	1668	1668
Årsavgift/kvm	382	386	391	395	400	469	545	750
Låneränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%	3,50%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	100 080	102 082	104 123	106 206	108 330	110 496	162 663	179 593
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<b>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</b>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	637 395	631 824	626 383	621 071	615 884	707 961	745 630	930 059
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	3 494	9 357	17 644
<b>Summa intäkter</b>	<b>637 395</b>	<b>631 824</b>	<b>626 383</b>	<b>621 071</b>	<b>615 884</b>	<b>711 455</b>	<b>754 986</b>	<b>947 702</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	227 315	221 744	216 303	210 991	205 804	301 109	310 019	312 462
Avskrivning	424 500	416 176	408 016	400 016	392 172	384 483	348 238	315 410
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	187 528
<b>Summa kostnader</b>	<b>961 815</b>	<b>947 920</b>	<b>934 320</b>	<b>921 007</b>	<b>907 976</b>	<b>995 592</b>	<b>968 257</b>	<b>1 125 400</b>
<b>Amorteringar och avsättningar</b>								
Amortering	56 829	55 715	54 622	53 551	52 501	51 472	98 419	89 141
Avsättning förvaltningsfond	100 080	100 080	100 080	100 080	100 080	100 080	133 440	133 440
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	100 080	198 198	294 391	388 699	481 157	571 803	1 032 417	1 576 635
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	43 251	44 365	45 458	46 529	47 579	48 608	35 021	44 299
Bokföringsmässigt resultat	-324 420	-316 096	-307 936	-299 936	-292 092	-284 403	-214 798	-181 970
Balanserat resultat bokföringen	-324 420	-634 155	-929 657	-1 211 364	-1 479 704	-1 735 093	-2 798 199	-3 469 921
Betalningsnetto	43 251	44 365	45 458	46 529	47 579	48 608	35 021	44 299
Akkumulerad kassa	109 251	151 475	193 962	236 688	279 626	322 752	521 947	668 583
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	11 365 760	11 087 187	10 815 170	10 549 556	10 290 201	10 036 961	8 857 688	7 811 558
Total BOA	1 668	1 668	1 668	1 668	1 668	1 668	1 668	1 668
Årsavgift/kvm	382	379	376	372	369	424	447	558
Låneränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%	3,50%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	100 080	100 080	100 080	100 080	100 080	100 080	133 440	133 440
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

## 9. Känslighetsanalys

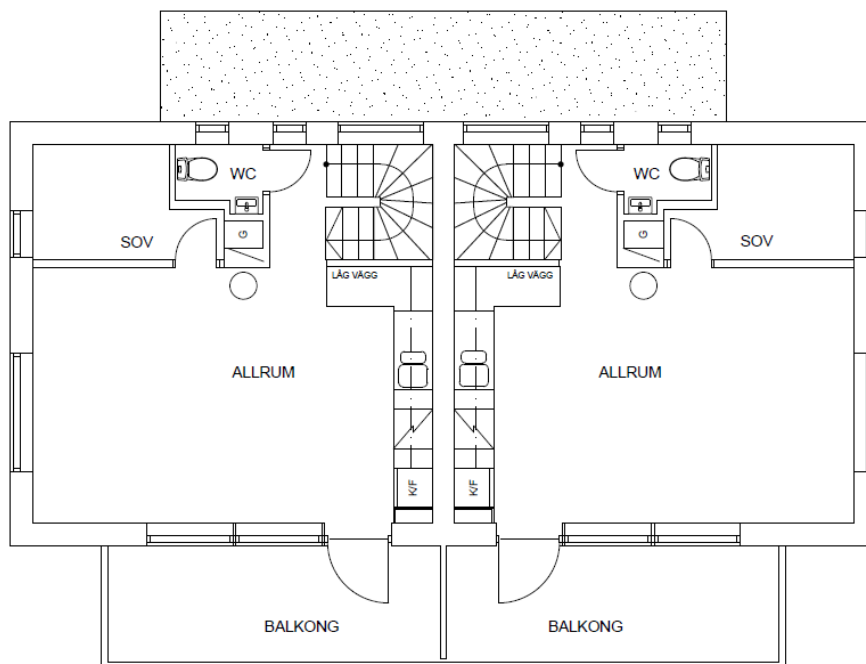
Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	382	386	391	395	400	469	545	750
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	382	389	396	403	410	482	578	828
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	3%	3%	6%	10%
Beräknad inflationsnivå +2%	382	391	401	411	421	496	613	918
Förändring avgifter %	0%	1%	3%	4%	5%	6%	13%	22%
Beräknad inflationsnivå -1%	382	384	386	388	389	456	515	683
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-3%	-3%	-5%	-9%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	450	454	458	462	466	535	610	813
Förändring avgifter %	18%	18%	17%	17%	17%	14%	12%	8%
Beräknad räntenivå +2%	518	522	526	529	533	601	674	877
Förändring avgifter %	36%	35%	35%	34%	33%	28%	24%	17%
Beräknad räntenivå -1%	314	319	323	328	333	402	480	687
Förändring avgifter %	-18%	-18%	-17%	-17%	-17%	-14%	-12%	-8%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	382	379	376	372	369	424	447	558
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	382	378	373	369	365	416	430	532
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-4%	-5%
Beräknad inflationsnivå +2%	382	376	371	365	360	408	414	510
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-4%	-7%	-9%
Beräknad inflationsnivå -1%	382	380	378	376	374	434	466	588
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	1%	2%	4%	5%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	450	445	440	436	431	485	500	604
Förändring avgifter %	18%	18%	17%	17%	17%	14%	12%	8%
Beräknad räntenivå +2%	518	512	505	499	493	545	553	651
Förändring avgifter %	36%	35%	35%	34%	33%	28%	24%	17%
Beräknad räntenivå -1%	314	312	311	309	308	364	394	511
Förändring avgifter %	-18%	-18%	-17%	-17%	-17%	-14%	-12%	-8%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

## 10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA+BIA/år	382 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA+BIA/år	186 kr
Räntekostnader/kvm upplåten BOA+BIA/år	136 kr
Avskrivningar/kvm upplåten BOA+BIA/år	254 kr
Avsättningar/kvm upplåten BOA+BIA/år	60 kr
Amortering/kvm upplåten BOA+BIA/år	34 kr
Kassaflöde före amortering / kvm upplåten BOA+BIA/år	60 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm upplåten BOA+BIA/år	26 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm upplåten BOA+BIA/år	200 kr
Lån/kvm upplåten BOA+BIA	6 814 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ kvm upplåten BOA+BIA	31 391 kr
Anskaffningskostnad/kvm upplåten BOA+BIA	38 165 kr



Plan 2, hus utan suterrängplan! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

## 11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Hus	Våningsplan	BOA + BIA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1A	1	2	70	4	4,20%	2 260 000	26 749	2 229
1B	1	2	70	4	4,20%	2 260 000	26 749	2 229
2A	2	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
2B	2	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
3A	3	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
3B	3	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
4A	4	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
4B	4	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
5A	5	2	70	4	4,20%	2 260 000	26 749	2 229
5B	5	2	70	4	4,20%	2 260 000	26 749	2 229
6A	6	2	70	4	4,20%	2 260 000	26 749	2 229
6B	6	2	70	4	4,20%	2 260 000	26 749	2 229
7A	7	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
7B	7	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
8A	8	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
8B	8	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
9A	9	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
9B	9	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
10A	10	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
10B	10	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
11A	11	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
11B	11	2	78	4	4,68%	2 425 000	29 806	2 484
<b>Summa</b>			<b>1668</b>		<b>100%</b>	<b>52 360 000</b>	<b>637 395</b>	<b>53 116</b>

## 12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Förbrukningsavgifter för värme (el) och hushållsel ingår ej föreningens avgift. Beräknad kostnad för uppvärmning och hushållsel uppgår till 200 kr/kvm/år baserat på 2 kr/kWh (dvs 100 kWh/kvm/år).
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. Sotning av skorsten för de lägenheter som valt till kamin bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Beräknas till ca 500 kr/lgh/år.
6. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Bydalen 2021

Bostadsrättsföreningen Hovde 1

---

Bengt Olsson

---

Jan Lindahl

---

Lars Sällström