

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Carla i Ludvika

Org. Nr. 769641-2415

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning	5
1.4 Gemensamma anordningar mm	5
1.5 Underhållsbehov	6
1.6 Försäkringar	6
1.7 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	7
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN	8
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	8
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	8
7.1 Avskrivningar	8
7.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	9
7.3 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	9
7.4 Årets resultat	10
7.5 Ekonomisk prognos och likviditet	11
7.6 Känslighetsanalys	12
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	13
8.1 Nyckeltal	14
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Carla i Ludvika (org. Nr 769641-2415) nedan kallad föreningen har sitt säte i Ludvika kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att förvärva fastigheten Ludvika Svanen 15 och avser att på fastigheten uppföra 1 byggnad i fem plan med totalt 20 lägenheter.

Bolaget Sakofall Projekt 21 AB (org. Nr 559575-0935) är totalexploatör för projektet enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 21 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Föreningen tecknar avtal om förvärv av bolaget vid byggstart.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas senast en månad innan tillträdet. Upplåtelse och tillträde av lägenheterna är planerat till fjärde kvartalet 2027. Efter godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Sakofall Projekt 21 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 19 500 000 kronor av föreningen.

Fastigheten kommer att ha anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Sakofall Projekt 21 AB har för ändamålet tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov har skickats in. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv är känd och beräknas uppgå till 62 200 000 kronor.

Inbetalda likvider på förhandsavtal (förskott på insatser) kommer att garanteras återbetalning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnads kalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära och grundar sig på i maj 2026, kända belopp och bedömningar.

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till fjärde kvartalet 2027.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Ludvika Svanen 15
Adress:	Carlavägen 15A-15E
Kommun:	Ludvika
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Markareal:	1 335 kvm
Antal bostadshus:	1
Planbestämmelser:	DP Svanen – Pluto 2085-P2026/4

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husets utformning:	1 byggnad i fem plan samt markplan med tre lägenheter i markplan, fyra lägenheter i plan 1-4 och en lägenhet i plan 5.
Total Lägenhetsarea:	Cirka 1650 kvm utgörande av BOA

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår:	2026-2027
Grundläggning:	Platta av betong
Antal våningar:	5 plan
Stomme:	Bärande väggar av betong och trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Svart papp
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Respektive lägenhet har en uteplats i form av balkong eller uteplats på markplan
Förråd:	Ca 3 kvm som inryms i lägenheten eller utvändigt.

Installationer

Uppvärmning:	Fjärrvärme med radiatorer på samtliga plan. Uppvärmning ingår inte i årsavgiften, fördelning utifrån andelstalet sker och faktureras av föreningen utöver månadsavgiften.
Varmvatten:	Varmvatten ingår inte i årsavgiften, individuell mätning per lägenhet sker och faktureras av föreningen utöver månadsavgiften.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppen fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/laminatgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Laminatgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Laminatgolv	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Laminatgolv	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Laminatgolv	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensamma anordningar till hus, samt till parkeringsplatser, kommer att anläggas. Separat avtal tecknas avseende parkeringsplats, till en månadsavgift om 300 kr/månad.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

Varje bostad kommer att vara ansluten till fibernätet genom öppen fiber genom stadsnätet, avtal med leverantör för TV/tele/bredband tecknas och betalas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna nyproduceras under 2026-2027. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognostiden i denna kostnadskalkyl. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen en schablonmässig avsättning om 20 kr/kvm till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska.

Underhåll/återinvestering	År	Kostnad idag	Kostnad indexerad 2% inflation
Målning fasad	10	400 000 kr	487 598 kr
Målning fasad	20	400 000 kr	594 379 kr
Hängrännor/stuprör	25	400 000 kr	656 242 kr
Byte av takpapp	30	400 000 kr	724 545 kr
Målning fasad	30	400 000 kr	724 545 kr
Byte av träpanel och målning	40	2 000 000 kr	4 416 079 kr
Byte av fönster och ytterdörrar	40	1 400 000 kr	3 091 256 kr
Hängrännor/stuprör	50	500 000 kr	1 345 794 kr
Målning fasad	50	400 000 kr	1 076 635 kr

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras med bostadsrättstillägg. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2025 – 2027.

Markvärde 2 757 000 kr

Byggnadsvärde 11 306 000 kr

Totalt 14 063 000 kr

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till fjärde kvartalet 2027.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 21 AB som vid tidpunkten för förvärvet är avtalsrättslig ägare till fastigheten Ludvika Svanen 15. Föreningens förvärv av fastigheten Ludvika Svanen 15 kommer att ske genom transportköp. Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Nedan visas uppdelningen av totala förvärvsinvesteringen.

Anskaffningskostnad

Kostnad för andelar, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och lån under byggnationen (kr)	<u>62 200 000</u>
---	-------------------

Beräknad anskaffningskostnad (kr)	62 200 000
--	-------------------

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	2 911 126
--	-----------

Kostnad för entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och lån under byggnationen	<u>46 740 706</u>
---	-------------------

Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (kr)	49 651 832
---	-------------------

För det fall det skulle finnas någon bostad som inte är tecknad senast sex månader efter upplåtelsen förvärvas denna gemensamt och solidariskt av Sakofall Fastigheter AB, org nr 556980-6010, för fastställd insats enligt kostnadskalkyl.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna kostnadskalkyl.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats enligt offert	Räntepåslag	Räntesats inkl påslag	Räntekostnad år 1	Amortering* år 1	Summa år 1
Lån 1	6 500 000 kr	Rörl 3 mån	3,32%	0,60%	3,92%	254 800 kr	65 000 kr	319 800 kr
Lån 2	6 500 000 kr	Rörl 3 mån	3,32%	0,60%	3,92%	254 800 kr	65 000 kr	319 800 kr
Lån 3	<u>6 500 000 kr</u>	Rörl 3 mån	3,32%	0,60%	3,92%	254 800 kr	65 000 kr	319 800 kr
Summa lån	19 500 000 kr		3,32%	0,60%	3,92%	764 400 kr	195 000 kr	959 400 kr
Totala insatser	42 700 000 kr							
Summa finansiering	<u>62 200 000 kr</u>							

Räntan är beräknad enligt offert från Länsförsäkringar Bank, 2026-05-12. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 1% (100 år). Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptagna lån som amorteras årligen med 1%. Denna kostnadskalkyl förutsätter att beräknad räntebuffert samt kassaflödesöverskott (utöver avsättningen till yttre underhållsfond) i övrigt används för amorteringar i den mån styrelsen finner lämpligt för föreningens långsiktiga ekonomi.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Avskrivningen är rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av anskaffningskostnaden varje del/komponent.

7.1 Avskrivningar

Komponent	Anskaffningsvärde	Andel	Avskrivningsbart belopp	Ekonomisk livslängd (år)	Årlig avskrivning
Tak	11 857 775	20,00%	11 857 775	40	296 444
Fasad	14 822 219	25,00%	14 822 218	50	296 444
Installationer	11 857 775	20,00%	11 857 775	30	395 259
Fönster och dörrar	5 928 887	10,00%	5 928 887	40	148 222
Byggnadsstomme	14 822 219	25,00%	14 822 218	50	296 444
Avskrivningsunderlag	59 288 874	100,00%			
Mark	2 911 126		0	100	0
Summa avskrivning					1 432 814

7.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kostnader	Kr/kvm	Kr/år
Ränta föreningsbelåning	11 818	764 400
Amortering	118	195 000
Avskrivningar	868	1 432 814
Summa kostnader exkl avskrivningar	11 936	959 400

Driftskostnader som ingår i årsavgiften	Kr/kvm	Kr/år
Försäkringar	30	49 500
Fastighetsförvaltning och skötsel	72	118 500
Sophämtning	29	47 850
Föreningens administration 1	35	57 750
Vatten och avlopp	60	99 000
Fastighetsel	20	33 000
Summa driftskostnader	246	405 600

- 1 Föreningens administration avser bokföring, revision, och myndighetskontakter etc. Ersättning till förtroendevalda ingår ej. Om stämman fattar beslut om arvode till förtroendevalda ökar driftskostnaderna.

Övriga kostnader		Kr/kvm	Kr/år
Avsättning till reparation och underhåll 2	2	20	33 000
Fastighetsavgift 3	3	0	0
Summa övriga kostnader			

- 2 Fondering till rep och underhåll

- 3 Fastighetsavgiften utgår inte de 15 första åren.

Summa utbetalningar år 1, KR	4	1 365 000
-------------------------------------	----------	------------------

- 4 Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftskostnader

7.3 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Intäkter År 1	Kr/kvm	Kr/år
Årsavgifter bostäder	818	1 349 500
Årsavgifter parkeringsplatser	26	43 200
Summa intäkter år 1, KR		1 392 700

7.4 Årets resultat

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.5 Ekonomisk prognos och likviditet

Ekonomisk prognos och likviditet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter, bostäder	1 349 500 kr	1 376 490 kr	1 404 020 kr	1 432 100 kr	1 460 742 kr	1 489 957 kr	1 612 777 kr	1 965 967 kr
Årsavgifter, parkeringsplatser	43 200 kr	44 064 kr	44 945 kr	45 844 kr	46 761 kr	47 696 kr	51 628 kr	62 934 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-50 969 kr
Rep o underhåll enl plan (uppräknat med index)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-487 598 kr	-594 379 kr
Driftkostnader	-405 600 kr	-413 712 kr	-421 986 kr	-430 426 kr	-439 034 kr	-447 815 kr	-484 730 kr	-590 883 kr
Amortering	-195 000 kr	-195 000 kr	-195 000 kr	-195 000 kr	-195 000 kr	-195 000 kr	-195 000 kr	-195 000 kr
Räntekostnader	-764 400 kr	-756 756 kr	-749 112 kr	-741 468 kr	-733 824 kr	-726 180 kr	-695 604 kr	-619 164 kr
Ränteintäkter		691 kr	1 160 kr	1 911 kr	2 949 kr	4 281 kr	12 700 kr	50 270 kr
Likviditet ackumulerat	<u>69 060 kr</u>	<u>116 024 kr</u>	<u>191 062 kr</u>	<u>294 854 kr</u>	<u>428 095 kr</u>	<u>591 495 kr</u>	<u>1 073 827 kr</u>	<u>5 043 190 kr</u>
Årets likviditetstillskott	<u>19 060 kr</u>	<u>46 964 kr</u>	<u>75 038 kr</u>	<u>103 792 kr</u>	<u>133 241 kr</u>	<u>163 400 kr</u>	<u>-196 152 kr</u>	<u>16 190 kr</u>
Avsättning till rep och underhåll	33 000 kr	33 330 kr	33 663 kr	34 000 kr	34 340 kr	34 683 kr	-451 506 kr	-554 511 kr
Ackumulerad avsättning till rep och underhåll	33 000 kr	66 330 kr	99 993 kr	133 993 kr	168 333 kr	203 016 kr	-142 345 kr	-355 350 kr
Avskrivning	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr	-1 432 814 kr
Amortering	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>	<u>195 000 kr</u>
Årets Resultat	<u>-1 243 114 kr</u>	<u>-1 216 058 kr</u>	<u>-1 188 611 kr</u>	<u>-1 160 764 kr</u>	<u>-1 132 510 kr</u>	<u>-1 103 840 kr</u>	<u>-984 834 kr</u>	<u>-704 797 kr</u>

7.6 Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift kr per kvm i grundscenario (2% inflation)								
Dagens räntenivå	818 kr	834 kr	851 kr	868 kr	885 kr	903 kr	977 kr	1 191 kr
Dagens räntenivå + 1%	946 kr	961 kr	976 kr	992 kr	1 008 kr	1 024 kr	1 094 kr	1 295 kr
Dagens räntenivå + 2%	1 064 kr	1 078 kr	1 092 kr	1 106 kr	1 121 kr	1 137 kr	1 201 kr	1 391 kr
Dagens räntenivå + 3%	1 182 kr	1 195 kr	1 208 kr	1 221 kr	1 235 kr	1 249 kr	1 309 kr	1 486 kr
Dagens räntenivå - 1%	709 kr	727 kr	744 kr	762 kr	781 kr	800 kr	878 kr	1 103 kr
Dagens räntenivå och Antagen inflation + 1%	826 kr	843 kr	859 kr	877 kr	894 kr	912 kr	987 kr	1 203 kr
Antagen inflation + 2%	834 kr	851 kr	868 kr	885 kr	903 kr	921 kr	997 kr	1 215 kr
Antagen inflation + 5%	859 kr	876 kr	893 kr	911 kr	930 kr	948 kr	1 026 kr	1 251 kr
Antagen inflation + 6%	867 kr	884 kr	902 kr	920 kr	938 kr	957 kr	1 036 kr	1 263 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.

Nr	Våning	Lgh Typ	Yta m2	Andelstal, avrundat till två decimaler	Förskott	Upplåtelse avgift	Total insats	Årsavgift	Avgift/ månad	Beräknad månadskostnad värme och varmvatten
1	0	3 rok	72,0	4,36 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
2	0	3 rok	72,0	4,36 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
3	0	4 rok	86,0	5,21 %	210 000 kr	1 890 000 kr	2 100 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	731 kr
4	1	4 rok	94,0	5,70 %	225 000 kr	2 025 000 kr	2 250 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	799 kr
5	1	3 rok	72,0	4,36 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
6	1	3 rok	72,0	4,36 %	185 000 kr	1 665 000 kr	1 850 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
7	1	4 rok	86,0	5,21 %	210 000 kr	1 890 000 kr	2 100 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	731 kr
8	2	4 rok	94,0	5,70 %	230 000 kr	2 070 000 kr	2 300 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	799 kr
9	2	3 rok	72,0	4,36 %	190 000 kr	1 710 000 kr	1 900 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
10	2	3 rok	72,0	4,36 %	190 000 kr	1 710 000 kr	1 900 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
11	2	4 rok	86,0	5,21 %	215 000 kr	1 935 000 kr	2 150 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	731 kr
12	3	4 rok	94,0	5,70 %	235 000 kr	2 115 000 kr	2 350 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	799 kr
13	3	3 rok	72,0	4,36 %	195 000 kr	1 755 000 kr	1 950 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
14	3	3 rok	72,0	4,36 %	195 000 kr	1 755 000 kr	1 950 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
15	3	4 rok	86,0	5,21 %	220 000 kr	1 980 000 kr	2 200 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	731 kr
16	4	4 rok	94,0	5,70 %	240 000 kr	2 160 000 kr	2 400 000 kr	77 340 kr	6 445 kr	799 kr
17	4	3 rok	72,0	4,36 %	200 000 kr	1 800 000 kr	2 000 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
18	4	3 rok	72,0	4,36 %	200 000 kr	1 800 000 kr	2 000 000 kr	59 240 kr	4 937 kr	612 kr
19	4	4 rok	86,0	5,21 %	225 000 kr	2 025 000 kr	2 250 000 kr	70 767 kr	5 897 kr	731 kr
20	5	4 rok	124,0	7,52 %	350 000 kr	3 150 000 kr	3 500 000 kr	93 902 kr	7 825 kr	1 054 kr
			<u>1 650,0</u>	100,00 %	4 270 000 kr	38 430 000 kr	42 700 000 kr	1 349 500 kr	112 458 kr	

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

- Hushållsel: ca 650 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
 - o Cirka 3 000 KWH per år och lägenhet.
- Hemförsäkring ca 150-200 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV
- Uppvärmning och varmvatten:
 Individuell mätning sker av varmvattenförbrukning och debiteras utifrån uppmätt förbrukning.
 Kostnad för uppvärmning fördelas och debiteras utifrån andelstalen.
 Uppskattad snittkostnad per månad för uppvärmning och varmvattenförbrukning beräknas uppgå enligt ovan.

8.1 Nyckeltal

	År 1	År 2	År 3
Kassaflöde per kvm	12 kr	28 kr	45 kr
Underhållsavsättning per kvm	20 kr	20 kr	20 kr
Räntekostnad inkl räntepåslag per kvm	463 kr	459 kr	454 kr
Avskrivningar per kvm	868 kr	868 kr	868 kr
Driftkostnader per kvm	246 kr	251 kr	256 kr
Årsavgifter per kvm	818 kr	834 kr	851 kr
Föreningens lån per kvm	11 818 kr	11 700 kr	11 582 kr
Insatser per kvm	25 879 kr		
Amortering per kvm	118 kr	118 kr	118 kr

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Mätning sker genom Svensk standard area och volym för husbyggnader, SS21054;2020.

D. Bostadsrättshavarna svarar själva för uppvärmning, varmvatten, hushållsel, tv-avgift, bredband och hemförsäkring.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen kommer ansöka om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Ludvika den

Bostadsrättsföreningen Carla i Ludvika

.....

XXXXXX