

*UTKAST / kalkyl*

## EKONOMISK PLAN

BRF SIKTET 1  
769632-8025

*Utkast/kalkyl*

*september 2016*

UTKAST / kalkyl

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|           |                                                                                                                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allmänt.....</b>                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Beskrivning av fastigheten.....</b>                                                                                                    | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Byggnadsbeskrivning.....</b>                                                                                                           | <b>4</b>  |
| 3.1       | Byggnadsbeskrivning .....                                                                                                                 | 4         |
| <b>4</b>  | <b>Taxeringsvärde .....</b>                                                                                                               | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Finansiering .....</b>                                                                                                                 | <b>6</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Föreningens utgifter.....</b>                                                                                                          | <b>6</b>  |
| 7.1       | Kapitalkostnader .....                                                                                                                    | 6         |
| 7.2       | Drift- och underhållskostnader .....                                                                                                      | 7         |
| 7.3       | Fastighetsskatt/avgift .....                                                                                                              | 7         |
| <b>8</b>  | <b>Föreningens inkomster .....</b>                                                                                                        | <b>7</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>                                                                                      | <b>8</b>  |
| 9.1       | Ekonomisk prognos .....                                                                                                                   | 8         |
| 9.2       | Känslighetsanalys.....                                                                                                                    | 9         |
| <b>10</b> | <b>Lägenhetsredovisning .....</b>                                                                                                         | <b>10</b> |
| 10.2      | Dubbla andelstal .....                                                                                                                    | 11        |
| 10.2.1    | Alternativ 1 – huvudalternativet som visas i lägenhetsredovisningen .....                                                                 | 11        |
| 10.2.2    | Alternativ 2.....                                                                                                                         | 11        |
| 10.2.3    | Alternativ 3.....                                                                                                                         | 11        |
| <b>11</b> | <b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.....</b> | <b>13</b> |



# EKONOMISK PLAN

## BRF SIKTET 1

### 1 Allmänt

Brf Siktet 1 med org.nr. 769632-8025 har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-29. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända regelverk och förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen från Thelandersson Holding AB (556961-6385) förvärvar aktierna till Thelandersson Exploatering AB. Bolagets enda tillgång är fastigheten Siktet 1. Brf Siktet 1 förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från Thelandersson Exploatering AB. Samtidigt tecknar Brf Siktet 1 med Thelandersson Bygg & Måleri AB ett totalentreprenadavtal rörande uppförandet av ett flerbostadshus. Lägenheterna kommer vid färdigställandet att upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens långfristiga lån. Thelandersson Exploatering AB kommer därefter att avregistreras/likvideras. Samtliga omkostnader (lagfart, pantbrev, uppläggningsavgifter, kostnader för avveckling av AB) vilka uppstår i samband med bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten Siktet 1 kommer att ersättas av säljaren, Thelandersson Holding AB.

I separat avtal förbinder sig Thelandersson Holding AB att teckna eventuellt osålda lägenheter vid föreningens slutbetalning av entreprenaden, Thelandersson Holding AB garanterar även Brf Siktet 1 att anskaffningskostnaden blir enligt antaganden i denna ekonomiska plan.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga kostnaden för fastighetsförvärv och efterföljande byggnation.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har slutbesiktigat och godkänt entreprenaden.

Föreningen har tecknat ett avtal med Stiftelsen Roslagens Sparbanks Ungdomsboende i Roslagen, enligt vilket sparare i Roslagens Sparbank, vilka innehar BUS konto, erbjuds förtur till teckning av bokningsavtal under en period av tre veckor i samband med försäljningsstart.

### 2 Beskrivning av fastigheten

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Registerbeteckning | Norrtälje Siktet 1 |
| Kommun             | Norrtälje          |
| Församling         | Norrtälje-Malsta   |

UTKAST / kalkyl

Adress/belägenhet

Skyttegatan/Spartagatan

Tomtarea

1 447 m<sup>2</sup>

Ägarstatus

Äganderätt

Planförhållanden

Detaljplan (stadsplan) fastställd 2010-03-11

Servitut /Nyttjanderätt

För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.

Försäkring

Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Byggnadsbeskrivning

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår

2017

Byggnadstyp

Flerbostadshus i 3 våningsplan samt vind.

Uthyrningsbar area

1 012 m<sup>2</sup>.

Bostadslägenheter

21 lägenheter om sammanlagt 1 012 m<sup>2</sup>.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, föreningslokal med bastu, relax och pentrydel samt balkong, rullstolsförråd, barnvagnsförråd.

Uppvärmningssystem

Fastigheten kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Ventilation

Mekanisk till och frånluft med återinring.

Hiss

1 personhiss.

Grundläggning

Betongplatta på fast mark.

Stomme

Trä.

Bjälklag

Trä/betong sk ew-bjälklag

Yttertak

Betongpannor.

Trapphus

Golv i klinker.

Fasader

Träpanel.

Fönster

3 sicks isolerglas med ytterbeklädnad i aluminium



*UTKAST / kalkyl*

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tvättstuga           | Gemensam tvättstuga med maskinpark från Mile, 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sophantering         | Djupkärl på gård sk Moluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Förråd               | 1 st lägenhetsförråd per lägenhet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Övrigt               | 16 markparkeringsplatser med motorvärmare-uttag förberett för ladd stolpar. Dörrautomatik till alla tillgängliga utrymmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lägenhetsbeskrivning | Samtliga lägenheter upplåts med uteplats eller balkong. Kök med vitmålade luckor och skåpsinredning från Ballingslöv. Rostfria vitvaror och häll/ugn från Mile. Laminatbänkskiva i kök. Golv i samtliga rum utom badrum i ekparkett. I badrum svart klinkers. Innertak målade. Fönsterbänkar i ek. Vridbara fönster med vit insida. Vita släta innerdörrar med standardbeslag. I bilaga till den ekonomiska planen återfinns en generell rumsbeskrivning vilken ger ytterligare upplysningar om inre utförande och utrustning. |

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2017 och följande år är beräknat utifrån Skatteverkets angivna värdeområde. I det fall att byggnationen avslutas under 2017 blir det sannolika skattemässiga värdeåret 2018. Det kalkylerade taxeringsvärdet motsvarar 15 152 000 kr, fördelat på bostäder 15 152 000 kr och lokaler 0 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2019.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

|                     |            |    |        |        |
|---------------------|------------|----|--------|--------|
| Totalt inköpspris   | 49 825 000 | kr | 49 224 | kr/kvm |
| Anskaffningskostnad | 49 825 000 | kr | 49 224 | kr/kvm |

Enligt avtal med säljaren av fastigheten (Thelandersson Holding AB via dotterbolag) ersätter denne Brf Siktet 1 för transaktionsomkostnader i samband med föreningens förvärv av fastighet och tecknande av entreprenadavtal.



UTKAST / kalkyl

## 6 Finansiering

| Lån                     | Belopp     | Bindnings-<br>tid<br>år | Ränta<br>%  | Ränte-<br>kostn<br>kr | Amort-<br>ering<br>kr | Kapital-<br>utgift<br>kr | Ränta<br>efter<br>löptid<br>% |
|-------------------------|------------|-------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Bottenlån 1             | 13 550 000 | ca 5 år                 | 1,53        | 207 315               | 67 750                | 275 065                  | 3,00                          |
| Summa lån år 1          | 13 550 000 | <b>Snittränta:</b>      | <b>1,53</b> | 207 315               | 67 750                | 275 065                  |                               |
| Insatser:               | 36 275 000 |                         |             |                       |                       |                          |                               |
| Upplåtelseavgifter:     | 0          |                         |             |                       |                       |                          |                               |
| Summa finansiering år 1 | 49 825 000 |                         |             |                       |                       |                          |                               |

Till säkerhet för föreningens långsiktiga finansiering ställer föreningen pantbrev med säkerhet i fastigheten Siktet 1. Amorteringen bygger på en rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor (0,5 % /år) under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 200 år. Kreditens löptid är lika med räntebindningstiden. Ovanstående villkor är baserade på en offert/indikation lämnad av Roslagens Sparbank 2016-09-07. Styrelsen har valt att med banken teckna avtal om att räntesäkra ett lån med fast ränta under 5 år från och med oktober 2017. Det innebär att föreningens räntekostnad fram till i oktober 2022 är känd redan vid upprättandet av bostadsrättsföreningens avtal om fastighetsköp, entreprenad samt finansiering under september/oktober 2016.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Kapitalkostnader

|                                  |                |           |
|----------------------------------|----------------|-----------|
| Räntekostnader                   | 207 315        | kr        |
| Avskrivning (Linjär 100 år)      | 405 190        | kr        |
| <b>Summa kapitalkostnad år 1</b> | <b>612 505</b> | <b>kr</b> |

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnaden om 40 519 000 kr. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år. Med årliga avskrivningar om 405 tkr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

UTKAST / kalkyl

## 7.2 Drift- och underhållskostnader

|                                |                |           |            |               |
|--------------------------------|----------------|-----------|------------|---------------|
| Styrelse/revision              | 25 000         | kr        | 25         | kr/kvm        |
| Ekonomisk förvaltning          | 25 000         | kr        | 25         | kr/kvm        |
| Vatten                         | 35 000         | kr        | 35         | kr/kvm        |
| Värme                          | 70 000         | kr        | 69         | kr/kvm        |
| El                             | 15 000         | kr        | 15         | kr/kvm        |
| Renhållning                    | 20 000         | kr        | 20         | kr/kvm        |
| Trappstädning                  | 15 000         | kr        | 15         | kr/kvm        |
| Fast skötsel                   | 25 000         | kr        | 25         | kr/kvm        |
| Försäkring                     | 10 000         | kr        | 10         | kr/kvm        |
| Övrigt                         | 50 000         | kr        | 49         | kr/kvm        |
| Löpande underhåll              | 20 000         | kr        | 20         | kr/kvm        |
| <b>Summa driftkostnad år 1</b> | <b>310 000</b> | <b>kr</b> | <b>306</b> | <b>kr/kvm</b> |
| Avsättning yttre underhåll:    | 45 456         | kr        | 45         | kr/kvm        |
| Årlig höjning av driftkostnad  | 2              | %         |            |               |

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från projekteringsorganisationen samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga nyproducerade byggnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet och avsättningen till yttre underhåll ska enligt stadgarna ske enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Ovanstående förslag till fondavsättning kan komma att variera över tiden beroende på kommande underhållsplaner.

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

|                           |            |    |
|---------------------------|------------|----|
| Taxeringsvärde bostäder   | 15 152 000 | kr |
| Kommunal fastighetsavgift | 26 628     | kr |

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 268 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år. Enligt gällande regler kommer föreningen att vara befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## 8 Föreningens inkomster

|                                     |         |    |     |        |
|-------------------------------------|---------|----|-----|--------|
| Årsavgift bostäder:                 | 627 564 | kr | 620 | kr/kvm |
| Parkering, garage mm                | 67 200  | kr |     |        |
| Årlig konstant höjning av avgifter: | 2       | %  |     |        |

Årsavgiften och hyra för parkering antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om utgifterna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.



UTKAST / kalkyl

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år. Av prognosen framgår att styrelsen föreslår en avgiftsnivå vilken medger att föreningen bygger upp en likviditetsreserv för att utjämna behovet av avgiftshöjningar vid eventuella kommande utgifts- eller räntehöjningar.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 2,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli 0 varje år i kalkylen.

### 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt. Enligt ett avtal med entreprenören tecknar denne eventuellt osålda lägenheter vid avslutad entreprenad.

| År                                                 | 1<br>2017       | 2<br>2018       | 3<br>2019       | 4<br>2020       | 5<br>2021       | 6<br>2022        | 11<br>2027       | 16<br>2032       |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>KASSAFLÖDE</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Ränta                                              | -207 315        | -206 278        | -205 242        | -204 205        | -203 169        | -396 338         | -386 175         | -376 013         |
| Amorteringar                                       | -67 750         | -67 750         | -67 750         | -67 750         | -67 750         | -67 750          | -67 750          | -67 750          |
| Driftskostnader                                    | -310 000        | -316 200        | -322 524        | -328 974        | -335 554        | -342 265         | -377 888         | -417 219         |
| Fastighetsskatt/avgift                             | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                | 0                | -35 838          |
| Avsättning till yttre underhåll                    | -45 456         | -46 365         | -47 292         | -48 238         | -49 203         | -50 187          | -55 411          | -61 178          |
| Hyror, parkering                                   | 67 200          | 68 544          | 69 915          | 71 313          | 72 739          | 74 194           | 81 916           | 90 442           |
| <b>Avgift för att täcka utgifterna</b>             | <b>563 321</b>  | <b>568 050</b>  | <b>572 893</b>  | <b>577 855</b>  | <b>582 936</b>  | <b>782 345</b>   | <b>805 307</b>   | <b>867 555</b>   |
| Kalkylerad avgift                                  | 627 564         | 640 115         | 652 918         | 665 976         | 679 295         | 692 881          | 764 997          | 844 619          |
| <b>Betalnetto</b>                                  | <b>64 243</b>   | <b>72 066</b>   | <b>80 024</b>   | <b>88 121</b>   | <b>96 359</b>   | <b>-89 464</b>   | <b>-40 310</b>   | <b>-22 936</b>   |
| Ackumulerat betalnetto                             | 64 243          | 136 309         | 216 333         | 304 454         | 400 813         | 311 349          | 9 946            | -69 513          |
| <b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>                        |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Årsavgifter bostäder                               | 627 564         | 640 115         | 652 918         | 665 976         | 679 295         | 692 881          | 764 997          | 844 619          |
| Parkering                                          | 67 200          | 68 544          | 69 915          | 71 313          | 72 739          | 74 194           | 81 916           | 90 442           |
| <b>Summa intäkter</b>                              | <b>694 764</b>  | <b>708 659</b>  | <b>722 832</b>  | <b>737 289</b>  | <b>752 035</b>  | <b>767 076</b>   | <b>846 913</b>   | <b>935 061</b>   |
| <b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>                       |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |
| Ränta                                              | 207 315         | 206 278         | 205 242         | 204 205         | 203 169         | 396 338          | 386 175          | 376 013          |
| Avskrivningar                                      | 405 190         | 405 190         | 405 190         | 405 190         | 405 190         | 405 190          | 405 190          | 405 190          |
| Driftskostnader                                    | 310 000         | 316 200         | 322 524         | 328 974         | 335 554         | 342 265          | 377 888          | 417 219          |
| Fastighetsskatt/avgift                             | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                | 0                | 35 838           |
| <b>Summa kostnader</b>                             | <b>922 505</b>  | <b>927 668</b>  | <b>932 956</b>  | <b>938 370</b>  | <b>943 913</b>  | <b>1 143 792</b> | <b>1 169 253</b> | <b>1 234 259</b> |
| <b>Årets resultat</b>                              | <b>-227 741</b> | <b>-219 009</b> | <b>-210 123</b> | <b>-201 080</b> | <b>-191 878</b> | <b>-376 717</b>  | <b>-322 340</b>  | <b>-299 198</b>  |
| Balanserat resultat                                | -227 741        | -446 750        | -656 873        | -857 954        | -1 049 831      | -1 426 548       | -3 148 751       | -4 621 284       |
| Avgift för att täcka utgifterna kr/m <sup>2</sup>  | 557             | 561             | 566             | 571             | 576             | 773              | 796              | 857              |
| Avgift för att täcka kostnaderna kr/m <sup>2</sup> | 845             | 849             | 853             | 857             | 861             | 1 057            | 1 074            | 1 130            |
| Kalkylerad avgift kr/m <sup>2</sup>                | 620             | 632             | 645             | 658             | 671             | 685              | 756              | 834              |
| Genomsnittlig låneränta                            | 1,5%            | 1,5%            | 1,5%            | 1,5%            | 1,5%            | 3,0%             | 3,0%             | 3,0%             |



UTKAST / kalkyl

## 9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan. Räntehöjning med 1 % utöver i prognosen enligt 9.1 antagen nivå, antas ske när krediter omförhandlas efter 5 år.

Kostnadsökningar till följd av högre inflationstakt antas slå igenom from starten. Syftet med styrelsens val att inledningsvis ta ut en avgift högre än antagana utgifter är att bygga upp en likviditetsreserv att användas tex vid framtida ränte- eller kostnadshöjningar.

Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till att uppbyggd kassa kan användas för att finansiera ett framtida behov av högre avgift.

|                                                         | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 11      | 16      |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| År                                                      | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2025    | 2030    |
| <b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Ränta %                                                 | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 3,00%   | 3,00%   | 3,00%   |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 563 321 | 568 050 | 572 893 | 577 855 | 582 936 | 782 345 | 791 138 | 800 450 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 557     | 561     | 566     | 571     | 576     | 773     | 782     | 791     |
| Årsavgiftenligt prognos kr/m <sup>2</sup>               | 620     | 632     | 645     | 658     | 671     | 685     | 712     | 741     |
| <b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00 %</b>           |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Ränta %                                                 | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 4,00%   | 4,00%   | 4,00%   |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 563 321 | 568 050 | 572 893 | 577 855 | 582 936 | 914 458 | 921 896 | 929 853 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 557     | 561     | 566     | 571     | 576     | 903     | 911     | 919     |
| Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m <sup>2</sup>      | 620     | 632     | 645     | 658     | 671     | 815     | 841     | 869     |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 19,1%   | 18,1%   | 17,3%   |
| <b>Huvudalternativ men inflation + 1,00 %</b>           |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Ränta %                                                 | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 1,53%   | 3,00%   | 3,00%   | 3,00%   |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning                   | 563 321 | 571 868 | 580 751 | 589 981 | 599 571 | 803 740 | 822 853 | 843 637 |
| Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup> | 557     | 565     | 574     | 583     | 592     | 794     | 813     | 833     |
| Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m <sup>2</sup>      | 620     | 636     | 653     | 670     | 688     | 706     | 744     | 784     |
| Ändring nödvändig nivå på årsavgift                     | 0,0%    | 0,6%    | 1,2%    | 1,8%    | 2,4%    | 3,1%    | 4,4%    | 5,8%    |

## 10 Lägenhetsredovisning

| Lgh<br>nr                           | Våning | Beskr | Area kvm<br>(boa) | Andelstal<br>Drift | Andelstal<br>Kapital | Insats     | Avgift<br>kr/månad | Hyra<br>kr/månad |
|-------------------------------------|--------|-------|-------------------|--------------------|----------------------|------------|--------------------|------------------|
| 1 001                               | bv     | 2 rok | 51                | 5,0089             | 5,0089               | 1 525 000  | 2 620              |                  |
| 1 002                               | bv     | 2 rok | 51                | 4,9990             | 4,9990               | 1 575 000  | 2 614              |                  |
| 1 003                               | bv     | 2 rok | 53                | 5,2559             | 5,2559               | 1 725 000  | 2 749              |                  |
| 1 004                               | bv     | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 650 000  | 2 428              |                  |
| 1 005                               | bv     | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 650 000  | 2 428              |                  |
| 1 006                               | bv     | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 650 000  | 2 428              |                  |
| 1 007                               | bv     | 2 rok | 42                | 4,1494             | 4,1494               | 1 825 000  | 2 170              |                  |
| 1 101                               | 1      | 2 rok | 51                | 5,0089             | 5,0089               | 1 700 000  | 2 620              |                  |
| 1 102                               | 1      | 2 rok | 51                | 4,9990             | 4,9990               | 1 700 000  | 2 614              |                  |
| 1 103                               | 1      | 2 rok | 53                | 5,2559             | 5,2559               | 1 775 000  | 2 749              |                  |
| 1 104                               | 1      | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 675 000  | 2 428              |                  |
| 1 105                               | 1      | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 675 000  | 2 428              |                  |
| 1 106                               | 1      | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 675 000  | 2 428              |                  |
| 1 107                               | 1      | 2 rok | 42                | 4,1494             | 4,1494               | 1 900 000  | 2 170              |                  |
| 1 201                               | 2      | 2 rok | 51                | 5,0089             | 5,0089               | 1 800 000  | 2 620              |                  |
| 1 202                               | 2      | 2 rok | 51                | 4,9990             | 4,9990               | 1 800 000  | 2 614              |                  |
| 1 203                               | 2      | 2 rok | 53                | 5,2559             | 5,2559               | 1 825 000  | 2 749              |                  |
| 1 204                               | 2      | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 725 000  | 2 428              |                  |
| 1 205                               | 2      | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 725 000  | 2 428              |                  |
| 1 206                               | 2      | 2 rok | 47                | 4,6434             | 4,6434               | 1 725 000  | 2 428              |                  |
| 1 207                               | 2      | 2 rok | 42                | 4,1197             | 4,1197               | 1 975 000  | 2 155              |                  |
| <b>Parkeringsplatser, garage mm</b> |        |       |                   |                    |                      |            |                    |                  |
| 16 st                               |        |       |                   |                    |                      |            |                    | 67 200           |
| Tot:                                |        |       | 1 012             | 100,0000           | 100,0000             | 36 275 000 | 52 297             | 5 600            |

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på boarea med justering för läge inom byggnaden, storlek på balkong/uteplats mm.



## 10.2 Dubbla andelstal

Föreningen kommer att ha två olika andelstal, ett andelstal för kapitaldelen, vilket ska täcka räntor och amorteringar på respektive lägenhets andel av föreningens lån, och ett andelstal för att täcka övriga utgifter. Årsavgiften för respektive lägenhet kommer således att fördelas på båda andelstalen. Detta kommer att göra det möjligt för föreningen att erbjuda medlemmarna att göra individuella kapitaltillskott för att amortera på sin del av föreningens lån. Lägenhetsinnehavare vilka väljer att betala in ett frivilligt kapitaltillskott får en lägre sammanlagdavgift. Inledningsvis har alla lägenheter samma andelstal för både kapital och drift.

Tabellerna nedan visar hur boendekostnaden för en fiktiv genomsnittslägenhet förändras om lägenheten amorterar på sin andel av föreningens lån och lånar till hela den sammanlagda insatsen privat, till en ränta om 2,5% före skattereducering.

### 10.2.1 Alternativ 1 – huvudalternativet som visas i lägenhetsredovisningen

|                                           |              |               |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Insats                                    | 1 727 381 kr | 35 838 kr/kvm |
| Andel i föreningens lån                   | 645 238 kr   | 13 387 kr/kvm |
| Månadsavgift                              | 2 490 kr     | 620 kr/kvm    |
| Ränta insats per månad efter skatteavdrag | 2 519 kr     | 627 kr/kvm    |
| Total boendekostnad kr/månad              | 5 009 kr     | 1 247 kr/kvm  |

### 10.2.2 Alternativ 2

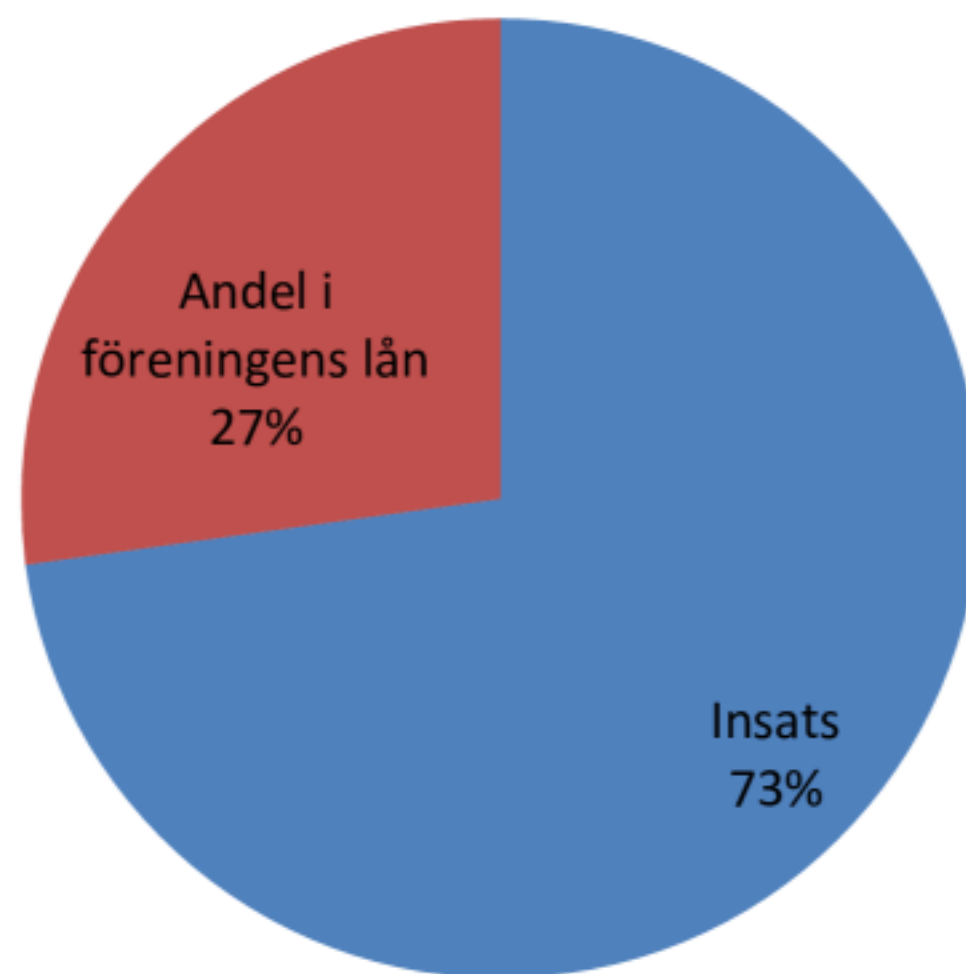
|                                           |              |               |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Insats                                    | 2 050 000 kr | 42 531 kr/kvm |
| Andel i föreningens lån                   | 322 619 kr   | 6 693 kr/kvm  |
| Månadsavgift                              | 2 079 kr     | 518 kr/kvm    |
| Ränta insats per månad efter skatteavdrag | 2 990 kr     | 744 kr/kvm    |
| Total boendekostnad kr/månad              | 5 069 kr     | 1 262 kr/kvm  |

### 10.2.3 Alternativ 3

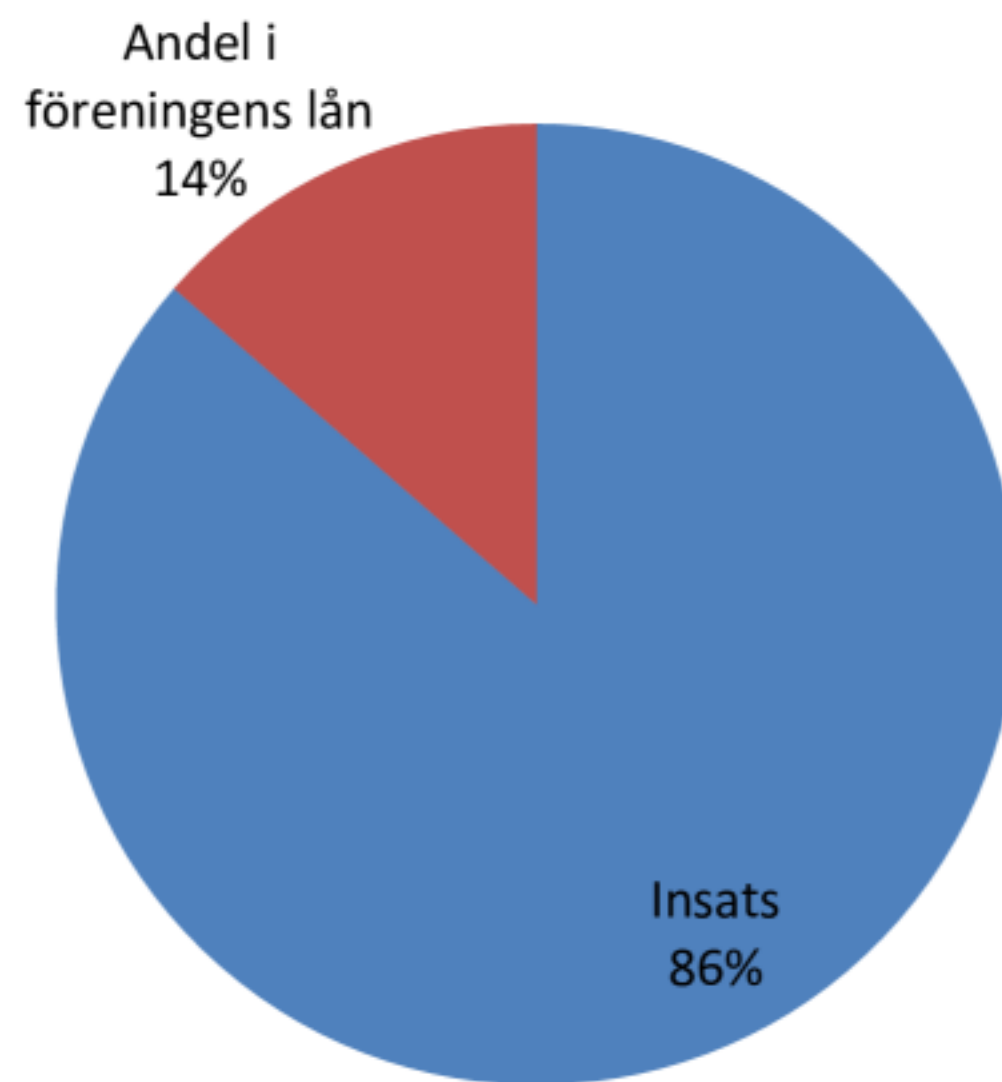
|                                           |              |               |
|-------------------------------------------|--------------|---------------|
| Insats                                    | 2 372 619 kr | 49 224 kr/kvm |
| Andel i föreningens lån                   | 0 kr         | 0 kr/kvm      |
| Månadsavgift                              | 1 668 kr     | 415 kr/kvm    |
| Ränta insats per månad efter skatteavdrag | 3 460 kr     | 861 kr/kvm    |
| Total boendekostnad kr/månad              | 5 128 kr     | 1 277 kr/kvm  |

UTKAST / kalkyl

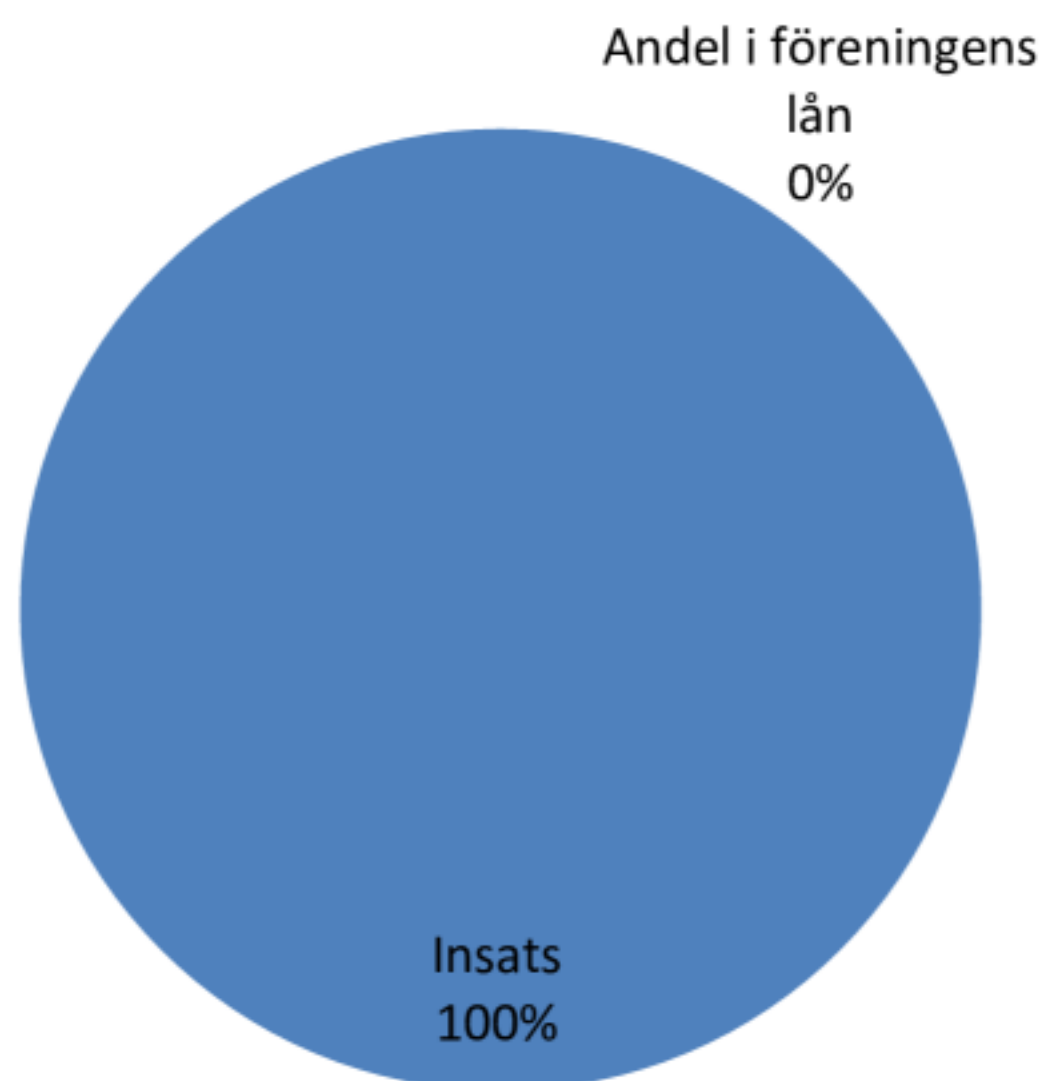
## Alternativ 1



## Alternativ 2



## Alternativ 3





## **11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Tillgrund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas bäge andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgiften för andrahands-upplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbas-beloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- D. Tillstånd för andrahandsuthyrning ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under ”Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter” i föreningens stadgar.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- G. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- H. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- I. I planen redovisade boareor baseras till största delen på bygglovshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- J. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens och lägenheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och regelverk.
- K. I samband med undertecknande av upplåtelseavtal kan blivande medlemmar teckna avtal om sk tillval. Dessa avtal tecknas mellan den blivande

*UTKAST / kalkyl*

bostadsrättsinnehavaren och en entreprenör. Styrelsen har inget ansvar för innehållet i avtal om tillval.

- L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Norrtälje den

---

Stefan Engberg

---

Ellen Reichard

---

Erik Dahlén



[Skriv text]

UTKAST/ kalkyl

[Skriv text]