

Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Lenninge Herrgård



Inneliggande kostnads kalkylhar upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
4. Försäkring och konsumentskydd.....	7
5. Finansieringsplan.....	7
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	9
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	10
8. Ekonomisk Prognos.....	12
9. Känslighetsanalys	14
10. Nyckeltal	15
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.....	16
12. Särskilda förhållanden	17

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Lenninge Herrgård med org. nr. 769639-8192 registrerades 2021-04-16.

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 förvärva fastigheten Lenninge 6:42 Bollnäs kommun. Fastigheten kommer införskaffas genom förvärv av Projektbolaget Lenninge Herrgård AB, 559316-3875, innehållande fastigheten. Fastigheten kommer sedan överföras till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

När föreningen förvärvar fastigheten kommer 6 av 10 lägenheter stå färdiga för inflyttning. Resterande 4 lägenheter kommer föreningen att renovera i egen regi genom att teckna avtal med entreprenör. Avtal med entreprenören kommer skrivas på löpande räkning. Bygglov för de 6 första lägenheterna är sökt och beviljat 2019-01-28. Bygglovhandlingar för de 4 sista lägenheterna under framtagande. Byggnaderna är ursprungligen uppförda i mitten av 1800-talet. De har fram tills ombyggnationerna påbörjades 2019 används som vandrarhem och flyktingförläggning.

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 9 838 270 kr, varav mark 1 184 006 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 28 150 000 kr (inkl. likviditetsreserv).

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

Huset 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.

El för gemensamma utrymmen och värme ingår i avgiften, denna beräknas till 129 kr/kvm/år vid 1,80 kr/kWh (dvs 72 kWh/kvm/år).

Separat debitering kommer att ske avseende hushållsel denna beräknas till 90 kr/kvm/år vid 1,8 kr/kWh (dvs 50 kWh/kvm/år). Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

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.

Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger. Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning av de första färdigställda lägenheterna är 2021-10-01 och de sista 2022-10-01 .

Lägenheternas ytor är hämtade och uppmätta från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 6 kvm skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Lenninge 6:42
Adress	Lenninge 9365, 82191 Bollnäs
Kommun	Bollnäs kommun
Tomt	33 050 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 929 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen i Lenninge och består av 4 st huskroppar med totalt 10 st lägenheter. Lägenheternas storlek varierar mellan ca 39-145 m ² (BOA) och består av lägenheter med 1-5RoK.
Planförhållanden	Ingår ej i detaljplan.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut	Inga
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 6 230 000 kr varav 6 000 000 kr som säkerhet för föreningens lån övriga i eget förvar.
Taxeringsvärde byggnad	Tax år 2019, 1 537 000:-
Taxeringsvärde mark	Tax år 2019 391 000:-

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshusen

Byggnadernas utformning

Fastigheten består av 4 byggnader, Herrgården, Receptionen, Annexet och Längan, vilka beskrivs enligt nedan i planen

Herrgården	Huvudbyggnaden med 6 st lägenheter. Maskinrum för värme och ventilation.
Receptionen	Med 2 lägenheter och förrådsutrymmen för samtliga lägenheter
Annexet	Med 2 lägenheter
Längan	Byggnad med lägre standard som kan disponeras av BRF's medlemmar, övernattningslägenhet med sämre standard.
Herrgårdens utformning	2 våningshus med inrett vindsplan
Receptionen och Annexets utformning	2 våningshus
Längans utformning	1 våningshus

Herrgården

Grund och sockel	Krypgrund och delvis källare
Stomme	Timmer
Fasader	Målad träpanel
Tak	Betongpannor
Fönster	2-glas träfönster med isolerruta
Uppvärmning	Värmepump och vattenburen värme med radiatorer. Kulvert från huvudbyggnaden till Annexet och Receptionen.
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Receptionen

Grund och sockel	Källare
Stomme	Timmer
Fasader	Målad träpanel
Tak	Betongpannor
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Radiatorer, vattenburen golvvärme badrum.
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Anexet

Grund och sockel	Krypgrund
Stomme	Timmer
Fasader	Målad träpanel
Tak	Betongpannor
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Radiatorer, vattenburen golvvärme badrum.
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Gemensamma anordningar och installationer

Mark/gårdsplan	Grusbelagd gårdsplan
P-platser	10 st P-platser med motorvärmarruttag
Vatten/avlopp:	Fastigheten har egen borrad brunn för vatten. Eget avlopp 2015
El:	Fastighetsmätare i huvudbyggnadens central. Individuella mätare för varje lägenhet

Lägenheternas biutrymmen

Förrådsutrymme för samtliga lägenheter belägen i huskroppen i Receptionen's källare.

Kortfattade rumsbeskrivningar (samtliga lägenheter),

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Laminat	Målat
Kök	Laminat	Målat
Hall	Keramiska plattor med GV	Målat
Badrum	Keramiska plattor med GV	Kakel
Utrustning i kök	Keramisk induktionshäll, separat kyl och frys (förutom i 1:an i Herrgården som har kombinerad kyl/frys), spiskåpa ansluten till gemensamma fläktsystemet i Herrgården, spisfläkt till uteluft i Receptionen och Annexet, skåp- och bänkinredningar med målade luckor.	
Utrustning badrum	Keramiska plattor, golvvärme, duschplats, tvättställ, wc-stol, tvättmaskin och	

torktumlare. I 1:an är en kombinerad tvätt/torktumlare.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Bild: Planritningar lägenhet nr 1 och 2.! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Bild: Planritningar lägenhet nr 3.! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Projektbolaget Lenninge Herrgård AB	23 985 776
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	64 224
((1,5% * (5 838 270)) + 825 kr + 825 kr)	
Beräknad entreprenadkostnad	4 000 000
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	28 050 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa att finansiera	28 150 000

I enlighet med det överlåtelseavtal som ska tecknas på aktierna i Projektbolaget Lenninge Herrgård AB, 559316-3875 kommer reduktion/tilläggsköpekillning på köpet av Projektbolaget Lenninge Herrgård AB, 559316-3875 att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i Kostnadskalkyl (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.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer tecknat bostadsrättsförsäkring innehållande bl. fullvärdes byggnadsförsäkring, avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättsskydd fastighetsägare, allrisk byggnad och kollektivt bostadsrättstillägg. Försäkringen är beräknad utifrån offert från Dina Försäkringar Mitt.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	22 150 000
Lån	6 000 000
Summa	28 150 000

Beräkningarna i Kostnadskalkyl grundar sig på offert från Handelsbanken motsvarande ca 5 års bindningstid och ränta på 1,52% (ränta i beräkningarna på 1,75 %). Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet. Ny styrelse beslutar om eventuella andra bindnings- och amorteringstider. Ränta enligt offert från Handelsbanken motsvarande 1,43,% för bindningstid 1 år , 1,40% för bindningstid 3 år och 1,52% för bindningstid 5 år.

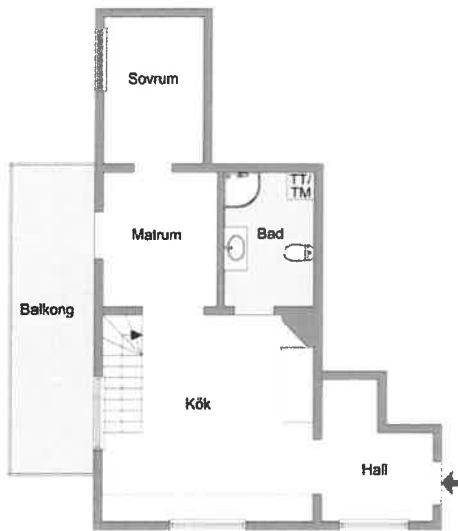
Räntor och räntekostnader kan komma att förändras på grund av t.ex förändrat ränteläge på marknaden fram till slutfinansiering i föreningen. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

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.

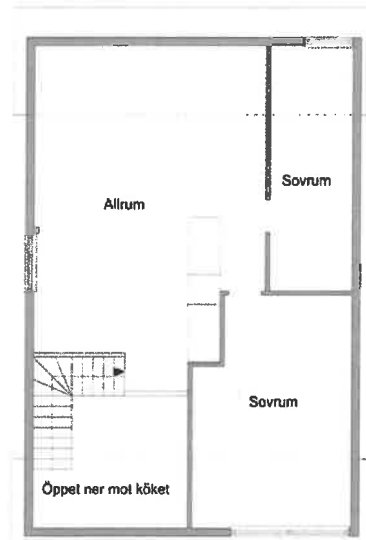
Föreningens finanseringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 6 000 000 kr.

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



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Bild: Planritningar lägenhet nr 4 o 5.! 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	105 000
Summa kapitalkostnader	105 000
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar (kolla att de stämmer)	231 726
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	92 860
Summa avsättningar och avskrivningar	324 586
Driftsbudget	
Försäkring	31 000
Avlopp	10 000
Sopor, renhållning, snöröjning mm	45 000
Värme och el	120 000
Ekonomisk förvaltning	27 000
Teknisk förvaltning och övriga kostnader	20 000
Bredband	5 000
Summa driftskostnader	258 000
Beräknad fastighetsskatt/avgift	34 065
Summa övriga kostnader	34 065
Summa totalt	721 651

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.

Fastighetsskatt/avgift beräknas efter omtaxering till 34 065kr för föreningens byggnader i dagens penningvärde. Fastigheten är i dag taxerad till typkod 322, Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad. Begäran om ändrad taxering kommer göras vid färdigställande till Hyreshusenhet bostäder respektive. Småhusenhet.

Föreningen förväntas sköta delar av teknisk förvaltning och löpande bokföring på egen bekostnad och budgeten innehåller ingen kalkylerad kostnad i denna del.

Kalkylerad avskrivning för Kostnadskalkyl 1,00% på beräknat byggnadsvärde 23 172 640 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 i 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	465 925
Övriga intäkter(parkeringar)	24 000
Summa intäkter	489 925

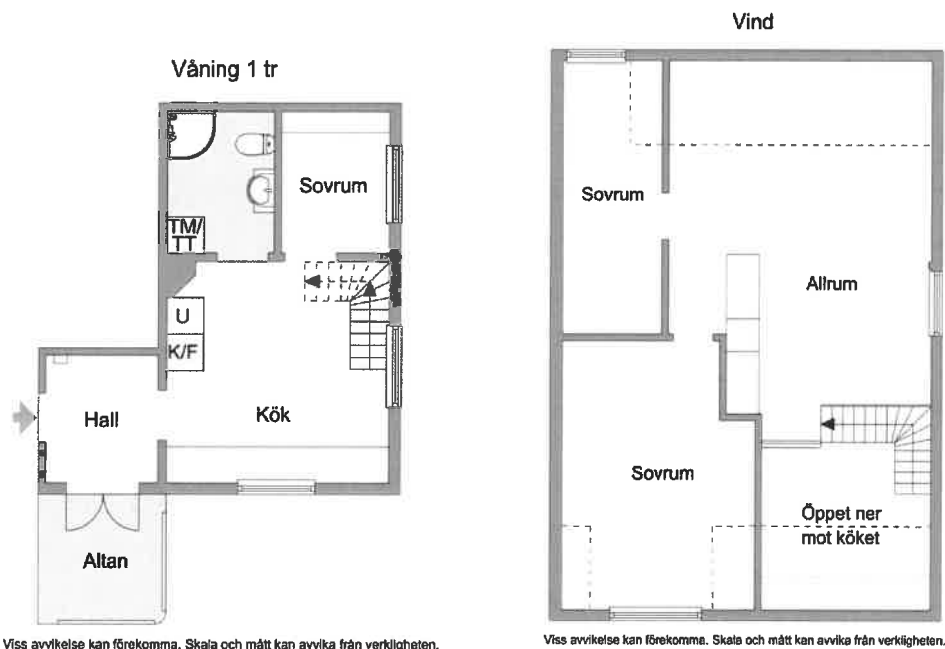


Bild: Planritningar lägenhet nr 6. Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

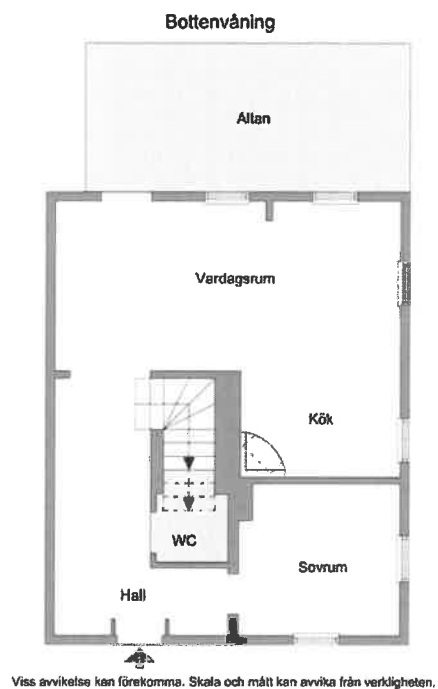
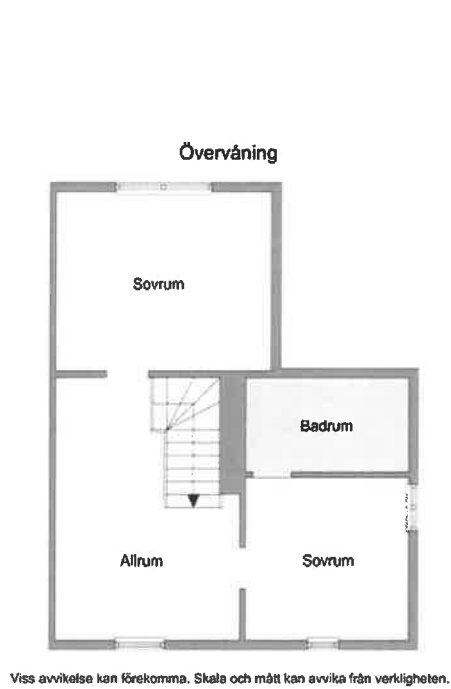
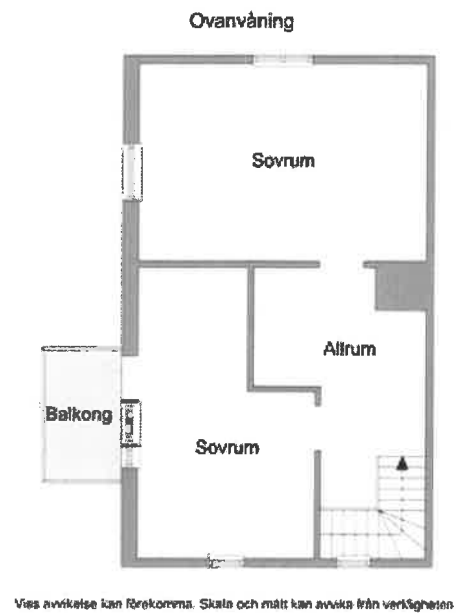


Bild: Planritningar lägenhet nr 7 o 8.! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten

8. Ekonomisk Prognos

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	465 925	472 619	479 456	486 441	493 577	512 962	619 109	694 678
Övriga intäkter	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	2 529	8 836	25 159
Summa intäkter	489 925	497 099	504 426	511 910	519 555	541 988	657 201	752 138
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	105 000	104 475	103 950	103 425	102 900	117 000	171 000	215 333
Avskrivning	231 726	231 726	231 726	231 726	231 726	231 726	231 726	231 726
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	258 000	263 160	268 423	273 792	279 267	284 853	314 501	347 234
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	34 065	34 746	35 441	36 150	36 873	37 611	41 525	45 847
Summa kostnader	628 791	634 108	639 541	645 093	650 767	671 190	758 752	840 141
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	63 333	63 333
Avsättning förvaltningsfond	92 860	94 717	96 612	98 544	100 515	102 525	130 175	143 724
Akkumulerad avsättning till förvaltningsfond	92 860	187 577	284 189	382 733	483 247	585 772	1 146 966	1 837 952
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	62 860	64 717	66 612	68 544	70 515	72 525	66 842	80 391
Bokföringsmässigt resultat	-138 866	-137 009	-135 115	-133 183	-131 212	-129 201	-101 551	-88 002
Balanserat resultat bokföringen	-138 866	-275 876	-410 990	-544 173	-675 385	-804 586	-1 402 024	-1 869 670
Betalningsnetto	62 860	64 717	66 612	68 544	70 515	72 525	66 842	80 391
Akkumulerad kassa	162 860	227 577	294 189	362 733	433 247	505 772	883 633	1 257 952
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	6 000 000	5 970 000	5 940 000	5 910 000	5 880 000	5 850 000	5 700 000	5 383 333
Total BOA	928,6	928,6	928,6	928,6	928,6	928,6	928,6	928,6
Årsavgift/kvm	502	509	516	524	532	552	667	748
Låneränta	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	2,00%	3,00%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	2,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	92 860	94 717	96 612	98 544	100 515	102 525	130 175	143 724
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	465 925	463 351	460 838	458 385	455 989	464 605	507 885	516 156
Övriga intäkter	24 000	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	28 682	31 667
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	2 479	8 663	24 666
Summa intäkter	489 925	487 351	485 318	483 354	481 458	493 063	545 230	572 490
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	105 000	102 426	99 913	97 460	95 064	105 971	140 280	159 996
Avskrivning	231 726	227 183	222 728	218 361	214 079	209 882	190 096	172 176
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	34 065	34 065	34 065	34 065	34 065	34 065	34 065	34 065
Summa kostnader	628 791	621 674	614 707	607 886	601 208	607 917	622 441	624 237
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	30 000	29 412	28 835	28 270	27 715	27 172	51 955	47 058
Avsättning förvaltningsfond	92 860	92 860	92 860	92 860	92 860	92 860	106 789	106 789
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	92 860	183 899	273 153	360 657	446 446	530 552	940 912	1 365 625
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	62 860	63 448	64 025	64 590	65 145	65 688	54 834	59 731
Bokföringsmässigt resultat	-138 866	-134 323	-129 868	-125 501	-121 219	-117 022	-83 307	-65 387
Balanserat resultat bokföringen	-138 866	-270 466	-395 031	-512 786	-623 951	-728 739	-1 150 148	-1 389 193
Betalningsnetto	62 860	63 448	64 025	64 590	65 145	65 688	54 834	59 731
Akkumulerad kassa	162 860	223 115	282 765	341 811	400 253	458 093	724 887	934 677
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	6 000 000	5 852 941	5 709 343	5 569 125	5 432 211	5 298 525	4 675 985	3 999 896
Total BOA	929	929	929	929	929	929	929	929
Årsavgifter/kvm	502	499	496	494	491	500	547	556
Låneränta	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	2,00%	3,00%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	2,00%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	92 860	92 860	92 860	92 860	92 860	92 860	106 789	106 789
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 inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	502	509	516	524	532	552	667	748
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	502	513	524	536	548	574	716	830
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	2%	3%	4%	7%	11%
Beräknad inflationsnivå +2%	502	517	532	549	566	596	771	925
Förändring avgifter %	0%	2%	3%	5%	6%	8%	16%	24%
Beräknad inflationsnivå -1%	502	505	508	512	515	532	621	676
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-2%	-3%	-4%	-7%	-10%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	566	573	580	587	595	615	728	806
Förändring avgifter %	13%	13%	12%	12%	12%	11%	9%	8%
Beräknad räntenivå +2%	631	638	644	651	658	678	789	864
Förändring avgifter %	26%	25%	25%	24%	24%	23%	18%	15%
Beräknad räntenivå -1%	437	445	452	460	468	489	605	690
Förändring avgifter %	-13%	-13%	-12%	-12%	-12%	-11%	-9%	-8%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	502	499	496	494	491	500	547	556
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	502	498	494	491	487	495	533	533
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	-1%	-1%	-1%	-3%	-4%
Beräknad inflationsnivå +2%	502	497	492	488	483	490	521	514
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-5%	-8%
Beräknad inflationsnivå -1%	502	500	498	497	495	506	562	583
Förändring avgifter %	0%	0%	0%	1%	1%	1%	3%	5%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	566	562	558	554	550	557	597	599
Förändring avgifter %	13%	13%	12%	12%	12%	11%	9%	8%
Beräknad räntenivå +2%	631	625	619	614	608	614	648	642
Förändring avgifter %	26%	25%	25%	24%	24%	23%	18%	15%
Beräknad räntenivå -1%	437	436	435	434	433	443	497	513
Förändring avgifter %	-13%	-13%	-12%	-12%	-12%	-11%	-9%	-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/år	502 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	278 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	37 kr
Avskrivningar/kvm total/år	250 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	100 kr
Amortering/kvm BOA/år	32 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	100 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	68 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	180 kr
Lån/kvm upplåten BOA	6 461 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA	23 853 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	30 207 kr

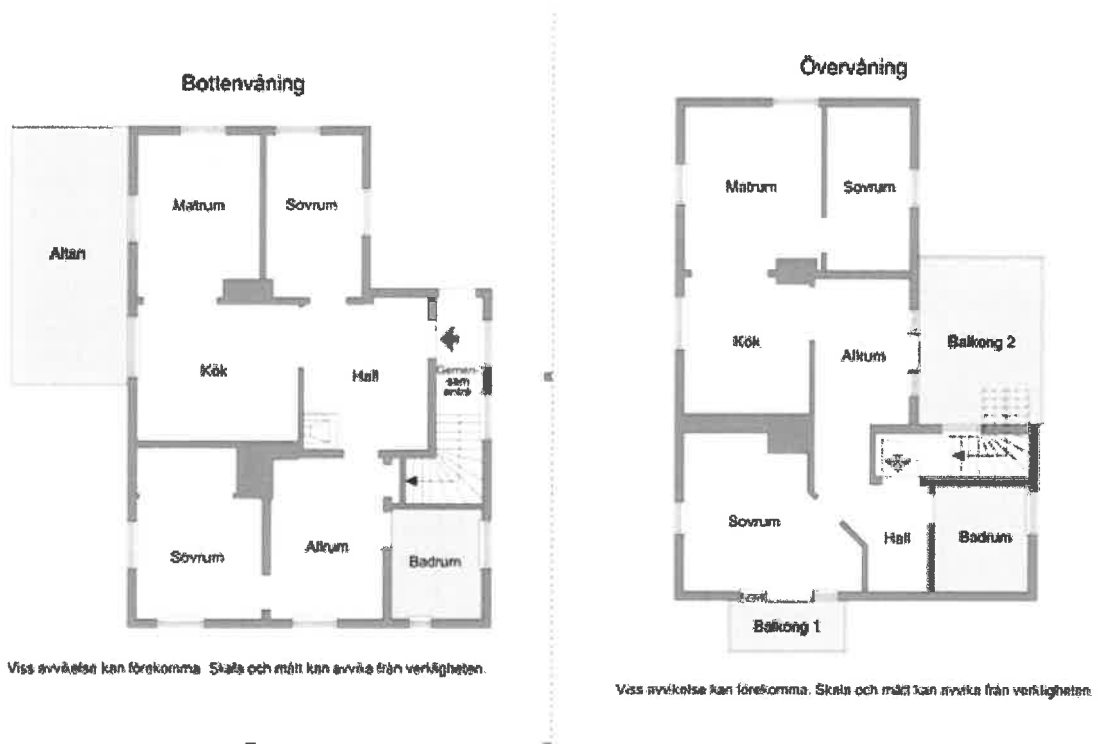


Bild: Planritningar lägenhet nr 9 och 10! Arkitektbild som kan avvika från verklighet

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	Hus	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	1	BV	39,3	1	4,23%	895 000	19 719	1 643
2	1	BV	92,2	3	9,93%	2 395 000	46 261	3 855
3	1	BV	81,1	3	8,73%	1 895 000	40 692	3 391
4	1	1 + vind	101,6	5	10,94%	2 595 000	50 978	4 248
5	1	1	91	3	9,80%	2 295 000	45 659	3 805
6	1	1 + vind	93,2	4	10,04%	2 395 000	46 763	3 897
7	2	BV + 1	114,6	4	12,34%	2 695 000	57 501	4 792
8	2	BV + 1	144,6	5	15,57%	2 995 000	72 553	6 046
9	3	BV	91	4	9,80%	2 095 000	45 659	3 805
10	3	1	80	3	8,62%	1 895 000	40 140	3 345
Summa								
			929		100%	22 150 000	465 925	38 827

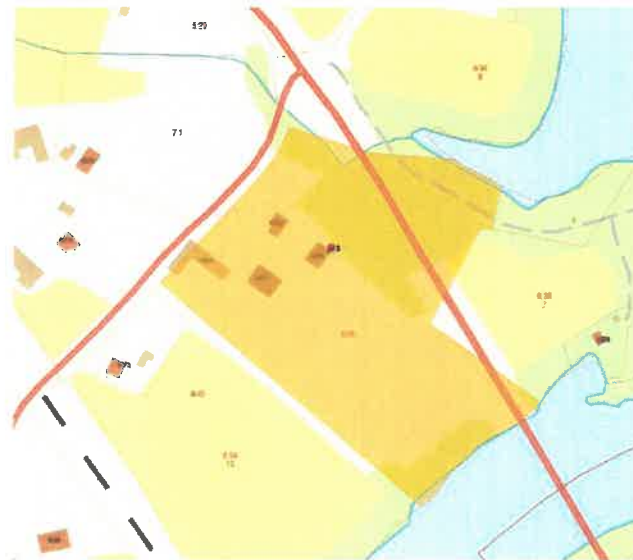


Bild: Kartbild över fastigheten

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 hushållsel ingår ej föreningens avgift. Beräknad kostnad för hushållsel uppgår till 90 kr/kvm/år baserat på 1,8 kr/kWh (dvs 50 kWh/kvm/år).
4. Föreningen har för avsikt att teckna försäkring för bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavare bör dock ha giltig hemförsäkring. Beräknad kostnad för denna är ca 1000 kr/lgh och år med ett försäkrat lösöre på 300 000 kr. Kan variera beroende på bla. tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Bollnäs 2021-

Bostadsrättsföreningen Lenninge Herrgård

Per Olov Forsberg

Andreas Olsson

Ingbritt Olsson

Följande handlingar har undertecknats den 22 juni 2021



Kostnadskalkyl för underskrift.pdf
(615134 byte)
SHA-512: 0d1e05858ca9dc2e5099b4d52b72caa1130b8
751f2cd3017d20c5c606562407bb0c8bd9195ea3742c73
e4918a7823e08400a97c899672f38b49b200b7f899c30

Handlingarna är undertecknade av

2021-06-22 13:01:41 (CET)



Per Olov Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-22 13:06:22 (CET)



John Erik Andreas Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-22 13:09:49 (CET)



Ing-Britt Mariann Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Kostnadskalkyl för underskrift

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ba46c806a64a31e133a3f24db940c008b41e0042177042131e6fc11a55d91a2806266cfc77f70ae4cb778d0f33cfffad259ce9cc073705eaa4b6ec9c3c481dabf



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Lenninge Herrgård*, organisationsnummer 769639-8192, digitalt daterad 2021-06-22 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021-

Claes Mörk
Jur.kand

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Situationsplan samt ritningar
Bygglov Bollnäs kommun startbesked 2019-01-28
Bankoffert, Stadshypotek AB 2021-06-11
Försäkringsoffer Dina Försäkringar 2021-05-24
Avfallstaxa 2021 Borab
Slamtaxa 2021 Borab
Offert snöplogning Jonas Fällene 2021-05-26
Energi- och effektberäkning
Utkast köpeavtal

Följande handlingar har undertecknats den 24 juni 2021



Lenninge Herrgård.pdf
(14372 byte)
SHA-512: 96276ca487b046d65876bd40e85abe6a166e4
27db56302129a5af92653d38cc18a3ba7cac53d17600f5
5a0a7e26c0b67afd1eaf3547da68fd40c12f7c9d03b7

Handlingarna är undertecknade av

2021-06-24 11:35:44 (CET)



Claes Gunnar Mörk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-06-24 11:32:47 (CET)



Anders Olof Uby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Lenninge Herrgård

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
0b3c0133cb6b1ae4fb56cb69917283abc873d2f22504a21d6d163d053a2f0ee159c04d7095bf1641b63120ee407308a1fef62da165ddb3a1341f73c64b84b5
aa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556826-8442, Hölländergatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.