

# KOSTNADSKALKYL

---

Bostadsrättsföreningen Nivå, organisationsnummer 769639-8481  
Borås Kommun, Västra Götalands län.

---

## Huvudrubrik

---

- A Allmänt.
- B Fastighetsbeskrivning.
- C Byggnadsbeskrivning, kortfattad.
- D Preliminär anskaffningskostnad.
- E Preliminär Finansiering.
- F Beräknade kostnader år 1.
- G Beräknade intäkter år 1.
- H Lägenhetsredovisning och andelstal.
- I Ekonomisk prognos med känslighetsanalys.
- J Nyckeltal.
- K Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

**Bilagor:** 1-5.

**Bifogas:** Intyg från intygsgivare.  
Ekonomisk prognos bilaga 2.  
Känslighetsanalys bilaga 3-5.

*Handwritten initials:*  
MF  
h  
OL  
A

## A. Allmänt

---

Bostadsrättsföreningen Nivå, som har sitt säte i Borås kommun och som är registrerad hos Bolagsverket, 2021-04-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Beräkningarna av föreningens driftskostnader och kapitalkostnader grundar sig på bedömningar gjorda under november 2021

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har denna kostnadskalkyl upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nivå för föreningens framtida verksamhet.

Förhandsavtal beräknas att tecknas med start under kv 4 2021, efter det att denna kostnadskalkyl granskats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare, samt att Bolagsverket givit sitt tillstånd att ta emot förskottsbetalning. Säkerhet för inbetalda förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen kommer att lämnas.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna, och inflyttning, beräknas ske under kv 2, 2023, efter det att slutkostnaden redovisats på en extra föreningsstämma då byggnationen är färdigställd samt att en Ekonomisk plan upprättats och blivit godkänd av två stycken av Boverket godkända intygsgivare och dessutom blivit registrerad hos Bolagsverket. Slutbetalning av insatser och upplåtelseavgifter görs vid tillträdet av respektive lägenhet då även slutbesiktningen utförts och blivit godkänd.

Järngrinden Markutveckling Holding AB och Järngrinden Projektutveckling AB garanterar solidariskt att förvärva osålda lägenheter. Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske. Garanten har rätt att anvisa andra bolag som förvärvare.

Byggnationen kommer att utföras av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden AB på totalentreprenad (i enlighet med ABT 06) åt bostadsrättsföreningen. Bygglov är beviljat 2021-06-24. Föreningen har påbörjat byggnationen i oktober 2021.

Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Det noteras att den latent skatteskulden inte kan komma att aktualiseras annat än om föreningen säljer den förvärvade fastigheten och upphör med alla verksamhet.

Brf Nivå äger Kiden 7 Ekonomisk Förening. Affären kommer att genomföras genom att Kiden 7 Ekonomisk Förening förvärvar Projekthus 67 AB som äger fastigheten Kiden 7. Fastigheten tillförs Brf Nivå genom att Projekthus 67 AB fusioneras med Kiden 7 Ekonomisk Förening. Här efter fusioneras Brf Nivå med Kiden 7 Ekonomisk Förening.

Efter fusionerna äger Brf Nivå fastigheten Kiden 7.

Brf Nivå kommer att äga parkeringsbolaget Nivå Garage AB (under bildande) vari uthyrning av parkeringar sker. Om projektet genomförs enligt angivna förutsättningar i kostnadskalkylen kommer föreningen att bli ett äkta privatbostadsföretag, (dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Sparbanken Sjuhärad avses, för bostadsrättsföreningen, finansiera projektet långsiktigt.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

MF  
R  
A

## B. Fastighetsbeskrivning

---

**Fastighetsbeteckning:** Borås Kiden 7

**Fastighetsadress:** Ljunglidsgatan 4 Borås

**Fastighetens areal:** 713 kvm.

**Rättigheter:**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp
Servitut och inskrivningar i fastigheten saknas		

**Taxeringsvärde:** Fastigheten beräknas preliminärt få ett totalt taxeringsvärde av: 46 815 000 kr  
varav bostäder: 38 000 000 kr  
varav lokaler: 615 000 kr  
varav mark: 8 200 000 kr

**Gemensamma anordningar på / i tomtmark:** Va-serviser och Va-system.  
Bergvärme, TV, bredband och telefoni.

**Detaljplan:** Antagen 2018-03-02.

87 h R  
MF R

## C. Byggnadsbeskrivning, kortfattad

<b>Utformning:</b>	Ett flerbostadshus i 6 plan med källare.	
<b>Byggnaden innehåller:</b>	23	st. lägenheter.
<b>Bostäder BOA:</b>	1524,5	kvm (mätmetod SIS SS 21054:2020).
<b>Parkeringsplatser:</b>	13 platser i garage. Till varje parkeringsplats ingår laddstation för el/hybridbil. Parkeringsplatserna hyrs ut av, det av Brf Nivå ägda, parkeringsbolaget Nivå Garage AB (under bildande).	
<b>Solceller:</b>	Solceller installeras på taket.	
<b>Gemensamma anordningar:</b>	Gångytor, planteringar, grönytor, belysning. Cykel- och barnvagnsförråd, stenläggningar, soprum/molocker.	

### Nedanstående utförande är preliminärt och kan komma att justeras

#### Konstruktion

Husstomme och mellanbjälklag i betong. Huskropp placeras ovanpå garage i källare-, suterrängplan.  
Ytterväggar och tak: Fasader utförs med tegel. Yttertak utförs med papp.  
Innerväggar: Bärande väggar i betong, lättväggar i reglad gips.  
Fönster: Energieffektiva fönster med trä på insida och aluminium på utsida, generösa ljusinsläpp.  
Balkonger, uteplatser: Balkonggolv av betong med pinnaräcken. Uteplatser har plattor på mark.  
Lägenhetsdörrar är försedda med nyckellås av försäkringskåll. Centralt trapphus med hiss, hissen förbinder garageplanet med lägenhetsvåningarna. Separat entré från gatuplan.  
Förråd: Förråd, gemensamt barnvagns- och rullstolsförråd i markplan.  
Garage i källarplan med motordriven garageport.

#### Teknik

Uppvärmningssystem: Bergvärme och frånluftsvärmepump med vattenburet radioatorsystem.  
Solceller: Installeras på tak.  
Ventilation: Mekanisk frånluft via centralt frånluftsggregat med integrerad värmepump samt friskluftsintag i spaltventil.  
EI- och VA-anslutning: Kommunalt ledningsnät. Individuell mätning av kallt och varmt vatten i varje lägenhet, separata el-mätare.  
TV/telefon/bredband: Telias baspaket ingår. TV-kanaler samt telefoni via bredband. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas.  
Entréer, port: Porttelefon via mobiltelefon, svarsapp. Portlösningen innehåller beröringsfria nyckelläsare.  
Postboxar: Postboxar i trapphusentré, tidningshållare vid lägenhetsdörrar.  
Övriga utrymmen: Teknikutrymmen är placerade i garageplan.  
Laddstolpar: 13 st laddstolpar för elbilar/elhybrider i garage.

#### Lägenheter

Entrédörr: Säkerhetsdörrar.  
Innerrörrar: Målade innerrörrar.  
Fönsterbänkar: Stenmaterial.  
Rumshöjd: Generell rumshöjd 2,5m. Lokala inklädnader av installationer i tak kan förekomma, sänkta tak finns i bad och wc.  
Golv: 3-stavs ekparkett generellt, vit träsockel. Badrum har klinker.  
Väggar och tak: Målade väggar. Kakel i badrum. Vitmålat tak.  
Kök: Vita skåpssnickerier, stänkskydd i kakel, bänkskiva i laminat och diskbänk.  
Diskmaskin, kyl & frys, induktionshäll, inbyggnadsugn samt inbyggnadsmicro.  
Badrum: Tvättmaskin och torktumlare i vitt. Spegelskåp, kommod, väggskåp och laminatbänkskiva. Dusch- och tvättställsblandare, hörndusch med glasade duschväggar. Elektrisk handdukstork. Alla badrum har komfortgolvvärme.  
Förvaring i hall och sovrum: Garderober med släta luckor. Inredning med hylla samt klädstång.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a signature and the letters "MF" and "A".

## D. Preliminär anskaffningskostnad

Beräknad preliminär slutlig anskaffningskostnad:

83 420 000 kr

(Inkl. kostnader för tomt, anslutningar, lagfart, totalentreprenad, föreningsbildning och ekonomisk plan m.m.)

I anskaffningskostnaden ingår föreningens startkassa om 100 000 kr.

## E. Finansiering

Bindningstid	Belopp	Ränta* %	Ränta/år	Amort.**/år	Avskrivning ***
3 mån	6 350 000 kr	1,65	104 775 kr	0 kr	
3 år	6 350 000 kr	1,77	112 395 kr	0 kr	
5 år	6 350 000 kr	1,99	126 365 kr	211 455 kr	
Snittränta/kalkylränta, ca:		1,80			
Totalt lån:		19 050 000 kr			
Insatser:		53 357 500 kr			
Upplåtelseavgif		11 012 500 kr			
<b>Totalt</b>	<b>83 420 000 kr</b>		<b>343 535 kr</b>	<b>211 455 kr</b>	<b>562 014 kr</b>

\*) Kalkylräntan är ca 0,50 %-enheter högre än lämnad ränteindikation från Sparbanken Sjuhärad, 21-09-09.

Bostadsrättsföreningen Nivå kan komma att välja andra bindningstider.

\*\*\*) Amortering 1,11 % av det totala lånet.

\*\*\*) Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (linjär avskrivning på 120 år) av byggnadens del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadens beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde. Avskrivningsunderlaget beräknas preliminärt till ca 67 712 485 kr.

Hela avskrivningen ingår inte i årsavgiften varför ett bokföringsmässigt underskott uppstår som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

K2 regelverket tillämpas.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**F. Beräknade kostnader år 1**

Kr per kvm BOA

Räntor och amortering, enligt E:	554 990 kr	364 kr
Driftkostnader*, exkl. el och vatten för hushåll:	450 000 kr	295 kr
El och vatten för hushåll:	152 450 kr	100 kr
IT (bredband,tv, telefoni):	52 440 kr	34 kr
Fond för yttre underhåll, 75 kr/kvm, tills underhållsplan upprättats:	114 338 kr	75 kr
Fastighetsskatt: (garaget)	6 150 kr	4 kr
Kommunal fastighetsavgift:	0 kr	- kr
<b>Beräknade kostnader år 1:</b>	<b>1 330 368 kr</b>	
Avskrivningar:	562 014 kr	369 kr
 Beräknade kostnader år 1, inkl avskrivningar (Se huvudrubrik K not 2):	 1 892 381 kr	 1 241 kr

## \*) Uppskattade driftkostnader:

Ekonomisk förvaltning:	58 000
Ekonomisk förvaltning garage:	28 000
Försäkring, inkl. styrelse och ansvar:	30 000
Fastighetsskötsel:	90 000
Löpande underhåll:	30 000
Hiss:	15 000
Renhållning:	30 000
Vatten/avlopp, exkl. hushållsvatten:	10 000
Bergvärme, exkl. tappvarmvattenproduktion, hushåll:	60 000
Fastighetsel:	10 000
Revision:	15 000
Fastighetsuppkoppling IMD:	10 000
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter:	39 000
Driftkostnader garage (belysning, port, städ m.m.)	15 000
Driftsreserv:	10 000
Driftkostnader, exkl. el och vatten för hushåll:	450 000

El och vatten, inkl. varmvattenprod hushåll:	152 450	(Debiteras separat i årsavgiften enl.
Driftkostnader, totalt:	602 450	individuell mätning)

**G. Beräknade intäkter år 1**

Årsavgifter, exkl. el och vatten för hushåll:	1 031 878
Preliminära driftkostnader utöver årsavgiften för hushållsel (värme ) och vatten:	152 450
IT (bredband,tv, telefoni):	52 440
Hyra P-Platser 13 st á 600 kr/månad exkl. moms:	93 600
<b>Beräknade intäkter år 1:</b>	<b>1 330 368 kr</b>

Handwritten initials and marks in blue ink, including 'Z', 'h', 'AC', 'ME', and 'A'.

## H. Lägenhetsredovisning och andelstal

---

Enligt bilaga I

### I. Ekonomisk prognos

---

Enligt bilagorna II-V

**Bilaga II:** Grundversionen grundar sig på lämnad ränteindikation från Sparbanken Sjuhärad.

**Bilaga III-IV:** Känslighetsanalyser med 1 resp. 2%-enheter högre ränteläge än grundv, bilaga II.

**Bilaga V:** Känsligheten vid en inflation på +1%-enhet bygger på grundversionen, bilaga II.

Vid beräkning av driftskostnader i samtliga bilagor har beaktats en tänkt inflation om 2% (dock 3% i bilaga V).

### J. Nyckeltal

---

Anskaffningskostnad:	54720 kr/kvm BOA*
Insats och upplåtelseavgift, genomsnittlig:	42224 kr/kvm BOA*
Belåning år 1:	12496 kr/kvm BOA*
Driftskostnad exkl. avsättning fond år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	295 kr/kvm BOA*
Årsavgift år 1, exkl. el, vatten för hushåll:	677 kr/kvm BOA**/**
Årsavgift år 1, inkl. IT, el, vatten för hushåll:	811 kr/kvm BOA**/**/**
Preliminärdebitering år 1 avseende el, vatten för hushåll:	100 kr/kvm BOA*
Fondavsättning:	75 kr/kvm BOA*

\*) Kostnad per kvadratmeter bostadsarea.

\*\*) Baserad på grundversionen (Bilaga II).

\*\*\*) Årsavgifter som fördelas efter förbrukning grundar sig på uppskattad individuell förbrukning och kan variera beroende på användning.


F h  
MF A

## K. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

---

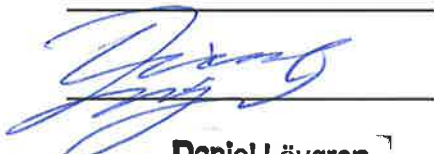
- 1) Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och upplåtelseavgift. Föreningens kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll och amorteringar skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och efter verklig förbrukning, se pkt 5, och delas upp i månadsavgifter som skall erläggas i förskott.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna). Den ökade avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp.
- 3) Individuella tillval av utrustning betalas av respektive köpare, utöver den totala insatsen, direkt till totalentreprenören.
- 4) Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla en hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas kollektivt av föreningen och ingår i årsavgiften.
- 5) Respektive bostadsrättshavare vidarefaktureras enligt individuell mätning för den egna användningen av el, varm- och kallvatten, preliminärt 100 kr/kvm/år. Respektive bostadsrättshavare påverkar därmed slutkostnaden genom sin egen förbrukning.
- 6) Bredband, TV och telefoni levereras av Telia. Tillkommande kostnad 190 kr/månad.
- 7) Eventuell bilplats tecknas separat med Brf Nivå's parkeringsbolag och debiteras utöver årsavgiften, med 600 kr/månad exkl. moms. För garageplats med laddstolpe tillkommer kostnad för el vid användande av laddningsfunktionen.
- 8) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där bl. a. bostadsrättshavarnas underhållsansvar framgår.

Boris den 14 / 12 2021

  
Pär Thureson



Mathilda Freidlitz

  
Daniel Lövgren





## Bilaga I. Lägenhetsredovisning och andelstal

Lägenhet	Plan	Antal rum	Area ** ca: (kvm)	Andelstal (%)	Insats (kr)	Upplåtelse avgift (kr)	Insats + upplåtelse Totalt (kr)	Arsavgift exkl. el, vv & kv (kr)*	Månadsav gift exkl. el, vv & kv (kr)*	Preliminär debitering/ månad för el, vv & kv (kr)*	Månadsav gift Baspaket för tv, bredband och telefoni	Månadsav gift inkl. preliminär- debitering el, vv & kv, bredband tv telefoni
1001	1	3	70,1	4,5982%	2 453 500	296 600	2 750 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1002	1	1	34,3	2,2499%	1 200 500	49 500	1 250 000	23 216	1 935	286	190	2 411
1003	1	3	70,1	4,5982%	2 453 500	296 500	2 750 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1101	2	3	70,1	4,5982%	2 453 500	396 500	2 850 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1102	2	1	34,3	2,2499%	1 200 500	149 500	1 350 000	23 216	1 935	286	190	2 411
1103	2	3	70,1	4,5982%	2 453 500	396 500	2 850 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1104	2	2	51,8	3,3978%	1 813 000	237 000	2 050 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1105	2	2	51,8	3,3978%	1 813 000	237 000	2 050 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1201	3	3	70,1	4,5982%	2 453 500	596 500	3 050 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1202	3	1	34,3	2,2499%	1 200 500	199 500	1 400 000	23 216	1 935	286	190	2 411
1203	3	3	70,1	4,5982%	2 453 500	596 500	3 050 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1204	3	2	51,8	3,3978%	1 813 000	337 000	2 150 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1205	3	2	51,8	3,3978%	1 813 000	337 000	2 150 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1301	4	3	70,1	4,5982%	2 453 500	696 500	3 150 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1302	4	4	105,5	6,9203%	3 692 500	702 500	4 395 000	71 409	6 951	879	190	7 020
1303	4	2	51,8	3,3978%	1 813 000	482 000	2 295 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1304	4	2	51,8	3,3978%	1 813 000	482 000	2 295 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1401	5	3	70,1	4,5982%	2 453 500	796 500	3 250 000	47 448	3 954	584	190	4 728
1402	5	4	105,5	6,9203%	3 692 500	802 500	4 495 000	71 409	6 951	879	190	7 020
1403	5	2	51,8	3,3978%	1 813 000	737 000	2 550 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1404	5	2	51,8	3,3978%	1 813 000	537 000	2 350 000	35 061	2 922	432	190	3 543
1501	6	4	117,7	7,7206%	4 119 500	775 500	4 895 000	79 667	6 639	981	190	7 810
1502	6	4	117,7	7,7206%	4 119 500	875 500	4 995 000	79 667	6 639	981	190	7 810
<b>Totalt</b>			<b>1 624,5</b>	<b>100,000%</b>	<b>53 387 600</b>	<b>11 012 600</b>	<b>64 370 000</b>	<b>1 031 878</b>	<b>86 990</b>	<b>12 704</b>	<b>4 370</b>	

\*) Kostnaden för el, varmvatten och kallvatten (för hushållet) beräknas preliminärt vara ca 100 kr/kvm/år (ca 8,33 kr/kvm/månad). Respektive bostadsrättsinnehavare påverkar slutkostnaden genom sin egen förbrukning/ användning. Varje lägenhet har separat mätning.

I övrigt hänvisas till huvudrubrik K, där bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser framgår.

\*\*\*) Mätningen av lägenheternas area har gjorts på ritning (enligt SIS SS 21054:2020).

*Handwritten signature and initials:*  
  
 MF  
 AT

Bilaga II. Ekonomisk prognos (Grundversion)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Likviditetsberäkning</b>																
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	1 031 878	1 037 187	1 042 890	1 048 388	1 054 286	1 060 388	1 066 699	1 073 222	1 079 962	1 086 922	1 094 109	1 101 525	1 109 176	1 117 067	1 125 201	1 174 962
Hyra bilplatser	93 600	95 472	97 381	99 329	101 316	103 342	105 409	107 517	109 667	111 861	114 098	116 380	118 707	121 082	123 503	125 973
IT (bredband, TV, telefoni)	52 440	53 386	54 348	55 328	56 328	57 342	58 376	59 429	60 500	61 591	62 702	63 833	64 984	66 156	67 349	68 563
Vatten & el för hushåll	152 450	155 499	158 609	161 781	165 017	168 317	171 683	175 117	178 619	182 192	185 836	189 552	193 343	197 210	201 158	205 178
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 330 368</b>	<b>1 341 544</b>	<b>1 353 028</b>	<b>1 364 827</b>	<b>1 376 945</b>	<b>1 389 390</b>	<b>1 402 167</b>	<b>1 415 285</b>	<b>1 428 749</b>	<b>1 442 568</b>	<b>1 456 744</b>	<b>1 471 280</b>	<b>1 486 211</b>	<b>1 501 514</b>	<b>1 517 208</b>	<b>1 574 677</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftskostnader	-450 000	-459 000	-468 180	-477 544	-487 094	-496 836	-506 773	-516 909	-527 247	-537 792	-548 547	-559 518	-570 709	-582 123	-593 765	-605 641
Fastighetsskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150
Vatten & el för hushåll	-152 450	-155 499	-158 609	-161 781	-165 017	-168 317	-171 683	-175 117	-178 619	-182 192	-185 836	-189 552	-193 343	-197 210	-201 155	-205 178
IT (bredband, TV, telefoni)	-52 440	-53 386	-54 348	-55 328	-56 328	-57 342	-58 376	-59 429	-60 500	-61 591	-62 702	-63 833	-64 984	-66 156	-67 349	-70 577
Läneräntor	-343 535	-339 327	-335 119	-330 911	-326 703	-322 495	-318 287	-314 079	-309 871	-305 663	-301 455	-297 248	-293 040	-288 832	-284 624	-280 416
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 216 030</b>	<b>-1 224 920</b>	<b>-1 234 072</b>	<b>-1 243 491</b>	<b>-1 253 182</b>	<b>-1 263 152</b>	<b>-1 273 405</b>	<b>-1 283 947</b>	<b>-1 294 784</b>	<b>-1 305 923</b>	<b>-1 317 368</b>	<b>-1 329 126</b>	<b>-1 341 203</b>	<b>-1 353 607</b>	<b>-1 366 342</b>	<b>-1 420 793</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>114 338</b>	<b>116 624</b>	<b>118 957</b>	<b>121 336</b>	<b>123 763</b>	<b>126 238</b>	<b>128 763</b>	<b>131 338</b>	<b>133 965</b>	<b>136 644</b>	<b>139 377</b>	<b>142 164</b>	<b>145 008</b>	<b>147 908</b>	<b>150 868</b>	<b>153 883</b>
<b>Resultatberäkning</b>																
Overskott enligt likviditetsberäkning	114 338	116 624	118 957	121 336	123 763	126 238	128 763	131 338	133 965	136 644	139 377	142 164	145 008	147 908	150 868	153 883
Aterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014
<b>Årets beräknade resultat</b>	<b>-236 221</b>	<b>-233 934</b>	<b>-231 602</b>	<b>-229 223</b>	<b>-226 796</b>	<b>-224 321</b>	<b>-221 798</b>	<b>-219 221</b>	<b>-216 594</b>	<b>-213 915</b>	<b>-211 182</b>	<b>-208 394</b>	<b>-205 551</b>	<b>-202 651</b>	<b>-199 693</b>	<b>-196 675</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	-114 338	-116 624	-118 957	-121 336	-123 763	-126 238	-128 763	-131 338	-133 965	-136 644	-139 377	-142 164	-145 008	-147 908	-150 868	-153 883
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>
<b>Accumulerat negativt resultat</b>	<b>-350 559</b>	<b>-701 117</b>	<b>-1 051 676</b>	<b>-1 402 235</b>	<b>-1 752 793</b>	<b>-2 103 352</b>	<b>-2 453 910</b>	<b>-2 804 469</b>	<b>-3 155 028</b>	<b>-3 505 586</b>	<b>-3 856 145</b>	<b>-4 206 704</b>	<b>-4 557 262</b>	<b>-4 907 821</b>	<b>-5 258 379</b>	<b>-5 608 938</b>
<b>Kassaflöde</b>																
Ingående likviditet, kr	100 000	214 338	330 982	449 918	571 254	695 017	821 255	950 017	1 081 355	1 215 320	1 351 964	1 491 340	1 633 505	1 778 512	1 926 420	2 077 286
Förändring, kr	114 338	116 624	118 957	121 336	123 763	126 238	128 763	131 338	133 965	136 644	139 377	142 164	145 008	147 908	150 868	153 883
<b>Utgående likviditet, kr</b>	<b>214 338</b>	<b>330 962</b>	<b>449 918</b>	<b>571 254</b>	<b>695 017</b>	<b>821 255</b>	<b>950 017</b>	<b>1 081 355</b>	<b>1 215 320</b>	<b>1 351 964</b>	<b>1 491 340</b>	<b>1 633 505</b>	<b>1 778 512</b>	<b>1 926 420</b>	<b>2 077 286</b>	<b>2 231 169</b>
Nyckeltal kassaflöde per kvm	75	150	225	300	375	450	525	600	675	750	825	900	975	1 050	1 125	1 200
<b>Beräknad årsavgift</b>																
Årsavgift, kr/kvm/år <sup>3</sup>	811	817	824	830	837	844	851	858	865	873	881	889	897	905	914	950
Avgiftsökning %		0,75	0,77	0,78	0,80	0,82	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,93	0,95	0,96	3,95

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetsskatten till och med färdigställande året.
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.
- 3) Årsavgifter som fördelas efter förbrukning grundar sig på uppskattad individuell förbrukning och kan variera beroende på användning.

Handwritten signature and initials: MP, h, M

Bilaga III. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +1%-enhet jämfört med grundversionen)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, % ca	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Likviditetsberäkning</b>																
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Ansavgifter, exkl vatten & el för hushåll	1 222 376	1 225 470	1 228 750	1 232 223	1 235 891	1 239 760	1 243 832	1 248 112	1 252 604	1 257 312	1 262 241	1 267 395	1 272 779	1 278 397	1 284 253	1 331 730
Hyra biplatser	93 600	95 472	97 381	99 329	101 316	103 342	105 409	107 517	109 667	111 861	114 098	116 380	118 707	121 082	123 503	125 973
IT (bredband, TV, telefoni)	52 440	53 489	54 559	55 650	56 763	57 898	59 056	60 237	61 442	62 671	63 924	65 203	66 507	67 837	69 193	70 577
Vatten & el för hushåll	152 450	155 499	158 609	161 781	165 017	168 317	171 683	175 117	178 619	182 192	185 836	189 552	193 343	197 210	201 155	205 178
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 520 868</b>	<b>1 529 930</b>	<b>1 539 299</b>	<b>1 548 983</b>	<b>1 558 987</b>	<b>1 569 317</b>	<b>1 579 980</b>	<b>1 590 983</b>	<b>1 602 333</b>	<b>1 614 038</b>	<b>1 626 099</b>	<b>1 638 530</b>	<b>1 651 338</b>	<b>1 664 525</b>	<b>1 678 104</b>	<b>1 733 458</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftskostnader	-450 000	-459 000	-468 180	-477 544	-487 094	-496 836	-506 773	-516 909	-527 247	-537 792	-548 547	-559 518	-570 709	-582 123	-593 765	-605 641
Fastighetskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150
IT (bredband, TV, telefoni)	-52 440	-53 489	-54 559	-55 650	-56 763	-57 898	-59 056	-60 237	-61 442	-62 671	-63 924	-65 203	-66 507	-67 837	-69 193	-70 577
Vatten & el för hushåll	-152 450	-155 499	-158 609	-161 781	-165 017	-168 317	-171 683	-175 117	-178 619	-182 192	-185 836	-189 552	-193 343	-197 210	-201 155	-205 178
Läneräntor	-534 036	-527 712	-521 390	-515 067	-508 745	-502 422	-496 100	-489 777	-483 455	-477 132	-470 810	-464 487	-458 165	-451 842	-445 520	-439 197
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 406 530</b>	<b>-1 413 305</b>	<b>-1 420 343</b>	<b>-1 427 647</b>	<b>-1 435 224</b>	<b>-1 443 079</b>	<b>-1 451 217</b>	<b>-1 459 645</b>	<b>-1 468 368</b>	<b>-1 477 392</b>	<b>-1 486 722</b>	<b>-1 496 366</b>	<b>-1 506 329</b>	<b>-1 516 617</b>	<b>-1 527 238</b>	<b>-1 579 575</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>114 338</b>	<b>116 624</b>	<b>118 957</b>	<b>121 336</b>	<b>123 763</b>	<b>126 238</b>	<b>128 763</b>	<b>131 338</b>	<b>133 965</b>	<b>136 644</b>	<b>139 377</b>	<b>142 164</b>	<b>145 008</b>	<b>147 908</b>	<b>150 866</b>	<b>153 883</b>
<b>Resultatberäkning</b>																
Overskott enligt likviditetsberäkning	114 338	116 624	118 957	121 336	123 763	126 238	128 763	131 338	133 965	136 644	139 377	142 164	145 008	147 908	150 866	153 883
Aterföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014
<b>Årets beräknade resultat</b>	<b>-236 221</b>	<b>-233 934</b>	<b>-231 602</b>	<b>-229 223</b>	<b>-226 796</b>	<b>-224 321</b>	<b>-221 798</b>	<b>-219 221</b>	<b>-216 594</b>	<b>-213 915</b>	<b>-211 182</b>	<b>-208 394</b>	<b>-205 551</b>	<b>-202 651</b>	<b>-199 693</b>	<b>-196 075</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	-114 338	-116 624	-118 957	-121 336	-123 763	-126 238	-128 763	-131 338	-133 965	-136 644	-139 377	-142 164	-145 008	-147 908	-150 866	-153 883
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>
<b>Akkumulerat negativt resultat</b>	<b>-350 559</b>	<b>-701 117</b>	<b>-1 051 670</b>	<b>-1 402 235</b>	<b>-1 752 793</b>	<b>-2 103 352</b>	<b>-2 453 910</b>	<b>-2 804 469</b>	<b>-3 155 028</b>	<b>-3 505 586</b>	<b>-3 856 145</b>	<b>-4 206 704</b>	<b>-4 557 262</b>	<b>-4 907 821</b>	<b>-5 258 379</b>	<b>-5 608 938</b>
<b>Kassaflöde</b>																
Ingående likviditet, kr	100 000	214 338	330 962	449 918	571 254	695 017	821 255	950 017	1 081 355	1 215 320	1 351 964	1 491 340	1 633 505	1 778 512	1 926 420	2 077 286
Förändring, kr	114 338	116 624	118 957	121 336	123 763	126 238	128 763	131 338	133 965	136 644	139 377	142 164	145 008	147 908	150 866	153 883
<b>Utgående likviditet, kr</b>	<b>214 338</b>	<b>330 962</b>	<b>449 918</b>	<b>571 254</b>	<b>695 017</b>	<b>821 255</b>	<b>950 017</b>	<b>1 081 355</b>	<b>1 215 320</b>	<b>1 351 964</b>	<b>1 491 340</b>	<b>1 633 505</b>	<b>1 778 512</b>	<b>1 926 420</b>	<b>2 077 286</b>	<b>2 231 169</b>
Nyckeltal kassaflöde per kvm	141	217	295	375	456	539	623	709	797	887	978	1 072	1 167	1 264	1 363	1 464
<b>Beräknad årsavgift</b>																
Årsavgift, kr/kvm/år <sup>3</sup>	936	941	946	951	956	962	967	973	979	985	992	998	1 005	1 012	1 020	1 054
Avgiftsökning %		0,50	0,52	0,54	0,55	0,57	0,59	0,60	0,62	0,64	0,65	0,67	0,69	0,71	0,72	3,40

1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploateringen står för fastighetskatten till och med färdigställande året.

2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.

3) Årsavgifter som fördelas efter förbrukning grundar sig på uppskattad individuell förbrukning och kan variera beroende på användning.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Bilaga IV. Ekonomisk prognos (Känslighetsanalys där räntan är +2%-enheter jämfört med grundversionen)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittlig ränta, %, ca	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80
Inflation, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Likviditetsberäkning</b>																
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Årsavgifter, exkl vatten & el för hushåll	1 412 878	1 413 855	1 415 021	1 416 379	1 417 933	1 419 687	1 421 645	1 423 810	1 426 186	1 428 781	1 431 596	1 434 635	1 437 904	1 441 407	1 445 149	1 480 512
Hyra bilplatser	93 600	95 472	97 381	99 329	101 316	103 342	105 409	107 517	109 667	111 861	114 098	116 380	118 707	121 082	123 503	125 973
IT (bredband, TV, telefoni)	52 440	53 489	54 559	55 650	56 763	57 898	59 056	60 237	61 442	62 671	63 924	65 203	66 507	67 837	69 193	70 577
Vatten & el för hushåll	152 450	155 499	158 609	161 781	165 017	168 317	171 683	175 117	178 619	182 192	185 836	189 552	193 343	197 210	201 155	205 178
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 711 368</b>	<b>1 718 315</b>	<b>1 725 570</b>	<b>1 733 139</b>	<b>1 741 028</b>	<b>1 749 244</b>	<b>1 757 793</b>	<b>1 766 681</b>	<b>1 775 918</b>	<b>1 785 505</b>	<b>1 795 453</b>	<b>1 805 770</b>	<b>1 816 462</b>	<b>1 827 536</b>	<b>1 839 001</b>	<b>1 892 240</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftskostnader	-450 000	-459 000	-468 180	-477 544	-487 094	-496 836	-506 773	-516 909	-527 247	-537 792	-548 547	-559 518	-570 709	-582 123	-593 765	-605 641
Fastighetskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150
IT (bredband, TV, telefoni)	-52 440	-53 489	-54 559	-55 650	-56 763	-57 898	-59 056	-60 237	-61 442	-62 671	-63 924	-65 203	-66 507	-67 837	-69 193	-70 577
Vatten & el för hushåll	-152 450	-155 499	-158 609	-161 781	-165 017	-168 317	-171 683	-175 117	-178 619	-182 192	-185 836	-189 552	-193 343	-197 210	-201 155	-205 178
Läneranor	-724 535	-716 098	-707 661	-699 224	-690 787	-682 350	-673 913	-665 476	-657 039	-648 602	-640 164	-631 727	-623 290	-614 853	-606 416	-597 979
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 597 030</b>	<b>-1 601 691</b>	<b>-1 606 613</b>	<b>-1 611 803</b>	<b>-1 617 268</b>	<b>-1 623 008</b>	<b>-1 629 030</b>	<b>-1 635 343</b>	<b>-1 641 952</b>	<b>-1 648 861</b>	<b>-1 656 077</b>	<b>-1 663 606</b>	<b>-1 671 454</b>	<b>-1 679 628</b>	<b>-1 688 135</b>	<b>-1 738 357</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>114 338</b>	<b>116 624</b>	<b>118 957</b>	<b>121 336</b>	<b>123 763</b>	<b>126 238</b>	<b>128 763</b>	<b>131 338</b>	<b>133 965</b>	<b>136 644</b>	<b>139 377</b>	<b>142 164</b>	<b>145 008</b>	<b>147 908</b>	<b>150 866</b>	<b>153 883</b>
<b>Resultatberäkning</b>																
Overskott enligt likviditetsberäkning	114 338	116 624	118 957	121 336	123 763	126 238	128 763	131 338	133 965	136 644	139 377	142 164	145 008	147 908	150 866	153 883
Aförföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014
<b>Årets beräknade resultat</b>	<b>-236 221</b>	<b>-233 934</b>	<b>-231 602</b>	<b>-229 223</b>	<b>-226 796</b>	<b>-224 321</b>	<b>-221 796</b>	<b>-219 221</b>	<b>-216 594</b>	<b>-213 915</b>	<b>-211 182</b>	<b>-208 394</b>	<b>-205 551</b>	<b>-202 651</b>	<b>-199 693</b>	<b>-196 675</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	-114 338	-116 624	-118 957	-121 336	-123 763	-126 238	-128 763	-131 338	-133 965	-136 644	-139 377	-142 164	-145 008	-147 908	-150 866	-153 883
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>
<b>Ackumulerat negativt resultat</b>	<b>-350 559</b>	<b>-701 117</b>	<b>-1 051 676</b>	<b>-1 402 235</b>	<b>-1 752 793</b>	<b>-2 103 352</b>	<b>-2 453 910</b>	<b>-2 804 469</b>	<b>-3 155 028</b>	<b>-3 505 586</b>	<b>-3 856 145</b>	<b>-4 206 704</b>	<b>-4 557 262</b>	<b>-4 907 821</b>	<b>-5 258 379</b>	<b>-5 608 938</b>
<b>Kassaflöde</b>																
Ingående likviditet, kr	100 000	214 338	330 982	449 918	571 254	695 017	821 255	950 017	1 081 355	1 215 320	1 351 964	1 491 340	1 633 505	1 778 512	1 926 420	2 077 286
Förändring, kr	114 338	116 624	118 957	121 336	123 763	126 238	128 763	131 338	133 965	136 644	139 377	142 164	145 008	147 908	150 866	153 883
<b>Utgående likviditet, kr</b>	<b>214 338</b>	<b>330 982</b>	<b>449 918</b>	<b>571 254</b>	<b>695 017</b>	<b>821 255</b>	<b>950 017</b>	<b>1 081 355</b>	<b>1 215 320</b>	<b>1 351 964</b>	<b>1 491 340</b>	<b>1 633 505</b>	<b>1 778 512</b>	<b>1 926 420</b>	<b>2 077 286</b>	<b>2 231 169</b>
Nyckeltal kassaflöde per kvm	141	217	295	375	456	539	623	709	797	887	978	1 072	1 167	1 264	1 363	1 464
<b>Beräknad årsavgift</b>																
Årsavgift, kr/kvm/år <sup>3</sup>	1 061	1 065	1 068	1 072	1 076	1 080	1 084	1 088	1 093	1 098	1 103	1 108	1 114	1 119	1 125	1 159
Avgiftsökning %		0,31	0,33	0,35	0,36	0,36	0,39	0,41	0,43	0,44	0,46	0,48	0,50	0,51	0,53	2,96

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören slår för fastighetskatten till och med färdigställande året
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgifterna (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde.
- 3) Årsavgifter som fördelas efter förbrukning grundar sig på uppskattad individuell förbrukning och kan variera beroende på användning

Handwritten signature and initials: MF, RC, A



Bilaga V. Känslighet, ökad inflation +1%-enhet (Grundversionen enl. bilaga II men med en inflation på 3%)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Senomsnittlig ränta, % ca</b>	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
<b>Inflation, %</b>	3,0	3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
<b>Likviditetsberäkning</b>																
<b>Inbetalningar, kr</b>																
Arsvagifter, exkl vatten & el för hushåll	1 031 878	1 041 792	1 052 130	1 062 904	1 074 127	1 085 814	1 097 977	1 110 632	1 123 793	1 137 474	1 151 692	1 166 463	1 181 804	1 197 730	1 214 261	1 272 791
Hyra bilplatser	93 600	96 408	99 300	102 279	105 348	108 508	111 763	115 116	118 570	122 127	125 791	129 564	133 451	137 455	141 578	145 826
IT (bredband, TV, telefoni)	52 440	54 013	55 634	57 303	59 022	60 792	62 616	64 495	66 429	68 422	70 475	72 589	74 767	77 010	79 320	81 700
Vatten & el för hushåll	152 450	157 024	161 734	166 586	171 584	176 731	182 033	187 494	193 119	198 913	204 880	211 026	217 357	223 878	230 594	237 512
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 330 368</b>	<b>1 349 236</b>	<b>1 368 798</b>	<b>1 389 072</b>	<b>1 410 081</b>	<b>1 431 846</b>	<b>1 454 390</b>	<b>1 477 737</b>	<b>1 501 911</b>	<b>1 526 936</b>	<b>1 552 838</b>	<b>1 579 643</b>	<b>1 607 379</b>	<b>1 636 073</b>	<b>1 665 754</b>	<b>1 737 829</b>
<b>Utbetalningar, kr</b>																
Driftskostnader	-450 000	-463 500	-477 406	-491 727	-506 479	-521 673	-537 324	-553 443	-570 047	-587 148	-604 762	-622 905	-641 592	-660 840	-680 665	-701 095
Fastighetskatt/fastighetsavgift <sup>1</sup>	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-6 150	-47 527
IT (bredband, TV, telefoni)	-52 440	-54 013	-55 634	-57 303	-59 022	-60 792	-62 616	-64 495	-66 429	-68 422	-70 475	-72 589	-74 767	-77 010	-79 320	-81 700
Vatten & el för hushåll	-152 450	-157 024	-161 734	-166 586	-171 584	-176 731	-182 033	-187 494	-193 119	-198 913	-204 880	-211 026	-217 357	-223 878	-230 594	-237 512
Lånerutor	-343 535	-339 327	-335 119	-330 911	-326 703	-322 495	-318 287	-314 079	-309 871	-305 663	-301 455	-297 248	-293 040	-288 832	-284 624	-280 416
Amortering	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455	-211 455
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>-1 216 030</b>	<b>-1 231 469</b>	<b>-1 247 497</b>	<b>-1 264 132</b>	<b>-1 281 393</b>	<b>-1 299 297</b>	<b>-1 317 865</b>	<b>-1 337 116</b>	<b>-1 357 071</b>	<b>-1 377 751</b>	<b>-1 399 178</b>	<b>-1 421 373</b>	<b>-1 444 361</b>	<b>-1 468 165</b>	<b>-1 492 809</b>	<b>-1 559 695</b>
<b>Likviditetsöverskott</b>	<b>114 338</b>	<b>117 768</b>	<b>121 301</b>	<b>124 940</b>	<b>128 688</b>	<b>132 548</b>	<b>136 525</b>	<b>140 621</b>	<b>144 839</b>	<b>149 185</b>	<b>153 660</b>	<b>158 270</b>	<b>163 018</b>	<b>167 908</b>	<b>172 946</b>	<b>178 134</b>
<b>Resultatberäkning</b>																
Overskott enligt likviditetsberäkning	114 338	117 768	121 301	124 940	128 688	132 548	136 525	140 621	144 839	149 185	153 660	158 270	163 018	167 908	172 946	178 134
Alerföring av amortering enligt likviditetsberäkning	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455	211 455
Avskrivning <sup>2</sup>	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014	-562 014
<b>Årets beräknade resultat</b>	<b>-236 221</b>	<b>-232 791</b>	<b>-229 258</b>	<b>-225 619</b>	<b>-221 871</b>	<b>-218 010</b>	<b>-214 034</b>	<b>-209 938</b>	<b>-205 719</b>	<b>-201 374</b>	<b>-196 899</b>	<b>-192 289</b>	<b>-187 541</b>	<b>-182 650</b>	<b>-177 613</b>	<b>-172 425</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	-114 338	-117 768	-121 301	-124 940	-128 688	-132 548	-136 525	-140 621	-144 839	-149 185	-153 660	-158 270	-163 018	-167 908	-172 946	-178 134
<b>Resultat efter fondavsättning</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>	<b>-350 559</b>
<b>Ackumulerat negativt resultat</b>	<b>-350 559</b>	<b>-701 117</b>	<b>-1 051 676</b>	<b>-1 402 235</b>	<b>-1 752 793</b>	<b>-2 103 352</b>	<b>-2 453 910</b>	<b>-2 804 469</b>	<b>-3 155 028</b>	<b>-3 505 586</b>	<b>-3 856 145</b>	<b>-4 206 704</b>	<b>-4 557 262</b>	<b>-4 907 821</b>	<b>-5 258 379</b>	<b>-5 608 938</b>
<b>Kassaflöde</b>																
Ingående likviditet, kr	100 000	214 338	332 105	453 406	578 345	707 033	839 582	976 107	1 116 727	1 261 567	1 410 751	1 564 411	1 722 681	1 885 699	2 053 608	2 226 553
Förändring, kr	114 338	117 768	121 301	124 940	128 688	132 548	136 525	140 621	144 839	149 185	153 660	158 270	163 018	167 908	172 946	178 134
<b>Utgående likviditet, kr</b>	<b>214 338</b>	<b>332 105</b>	<b>453 406</b>	<b>578 345</b>	<b>707 033</b>	<b>839 582</b>	<b>976 107</b>	<b>1 116 727</b>	<b>1 261 567</b>	<b>1 410 751</b>	<b>1 564 411</b>	<b>1 722 681</b>	<b>1 885 699</b>	<b>2 053 608</b>	<b>2 226 553</b>	<b>2 404 687</b>
Nyckeltal kassaflöde per kvm	141	218	297	379	464	551	640	733	828	925	1 028	1 130	1 237	1 347	1 461	1 577
<b>beräknad årsavgift</b>																
Årsavgift, kr/kvm/år <sup>3</sup>	811	822	833	844	856	868	881	894	907	921	936	951	967	983	1 000	1 044
Avgiftsökning %		1,30	1,33	1,36	1,39	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55	1,58	1,61	1,64	1,68	1,71	4,45

- 1) Befrielse från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren. Exploatören står för fastighetskatten till och med färdigställande året
- 2) Hela avskrivningen ingår inte i beräkningen av årsavgiften (månadsavgifterna) då den inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningen påverkar endast föreningens bokföringsmässiga resultat med motsvarande belopp. Avskrivningen sker årligen med ca 0,83% (motsvarar en linjär avskrivning på 120 år) av byggnadernas del av den totala anskaffningskostnaden och motsvarar byggnadernas beräknade taxeringsvärde i proportion till fastighetens beräknade totala taxeringsvärde
- 3) Årsavgifter som fördelas efter förbrukning grundar sig på uppskattad individuell förbrukning och kan variera beroende på användning.

SP h  
MF R  
A

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Nivå, org nr: 769639-8481

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter, vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad kostnad för föreningens hus.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har inte besökt fastigheterna i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 16 december 2021



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för  
Brf Nivå, org nr: 769639-8481**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Nivå	2021-09-09
2	Stadgar, Brf Nivå	2021-04-21
3	Entreprenadavtal	2021-10-05
4	Indikativ finansieringsoffert, bank	2021-09-09
5	Mail från bank avseende amorteringstider	2021-05-18
6	Startbesked rivningslov	2021-08-18
7	Bygglovsbeslut	2021-06-24
8	Ritningar, Systemhandlingar	2021-09-24
9	Tidplan	2021-07-02
10	Utdrag fastighetsregistret, Kiden 7	2021-11-17
11	Garantiåtagande	2021-11-05
12	Utkast aktieöverlåtelseavtal	odaterat
13	Köpekontrakt Kiden 7, Projekthus 67 AB	2020-12-21
14	Avtal om kostnader/intäkter fram till överlämnande	2021-11-05
15	Registreringsbevis, Projekthus 67 AB	2021-10-13
16	Registreringsbevis, Järngrinden Markutveckling Holding AB	2021-10-13
17	Registreringsbevis, Järngrinden Projektutveckling AB	2021-10-13

88  
h