

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
ÖVERÅS NORRA

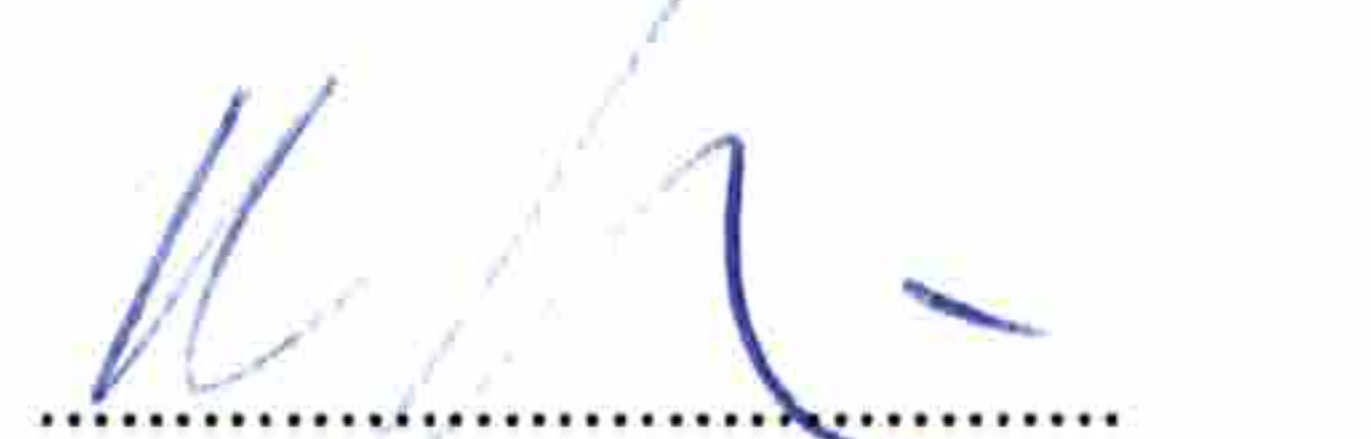
ORG NR: 769640-5039

MARKS KOMMUN  
NYPRODUKTION

Kinna 14 februari 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Överås Norra

  
Eva Ludvigsson

  
Johnas Lindblom

  
Veronica Östergaard



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<b>SIDA:</b>
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B. NYCKELTAL, år 1 .....	4
C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	5
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV .....	5
E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER .....	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
G. EKONOMISK PROGROS ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	8
H. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16 .....	9
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10
 BILAGA 1: Specifikation Driftskostnader.....	 11
BILAGA 2: Amorteringsplan.....	12

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Överås Norra, som registrerades hos Bolagsverket 27 oktober 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Marks kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 1 st flerbostadshus, innehållande 1 st bostadsrättslokal och 44 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen avser också att i samma byggnad uppföra ett parkeringsgarage med totalt 32 p-platser. Detta ska genomföras på fastigheten Mark Ytterås 5. Total bostadsarea blir ca 2832,4 kvm och total lokalarea blir ca 375 kvm.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614) kommer styrelsen att upprätta kostnadskalkyl för projektet som är granskad och godkänd av intygsgivarna.

Bankgaranti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614). Tillstånd att ta emot förskott från Bolagsverket kommer efter att godkänd säkerhet ställts.

Kalkylen är baserad på de, vid kalkylens upprättande i februari 2022, bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

Kostnadskalkylens avsikt är att redovisa den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Den slutliga kostnaden redovisas på föreningsstämma efter att den ekonomiska planen blivit registrerad.

Byggprojektet beräknas starta Q2 2022 och så snart startbesked är erhållet. Inflyttning beräknas ske ca 18 månader senare. Upplåtelse sker i samband med inflyttning.

Totalentreprenad utförs av Serneke Sverige AB som tecknar totalentreprenadavtal med Brf Överås Norra. Ludvigson Invest AB, org.nr 556027-3921, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter samt att erlägga avgift för ej upplåtna parkeringsplatser.

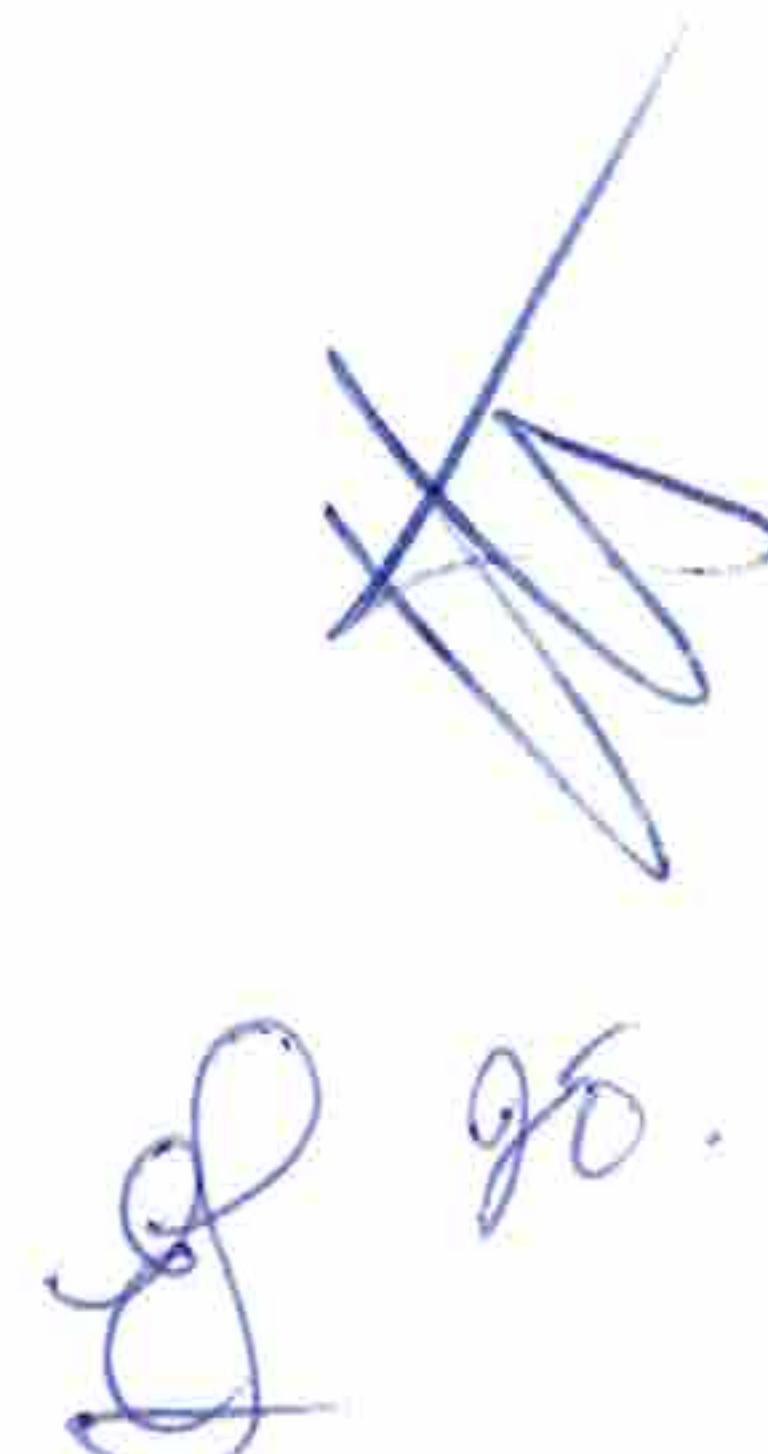
Fastigheten är under pågående styckning. Efter genomförd fastighetsreglering är klar kommer fastigheten Mark Ytterås 5 ägas av Överås Gård Norra AB, 559323-3256.

Brf Överås Norra förvärvar samtliga aktier i Överås Gård Norra AB, som vid tidpunkten för förvärvet är ägare av fastigheten. Säljare av Överås Gård Norra AB är Ludvigson Hus & Mark AB. Överås Gård Norra AB likvideras efter det att brf Överås Norra har förvärvat fastigheten. Revers upprättas mellan Brf Överås Norra och Ludvigson Hus & Mark AB.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär överlåtelsen ingen uttagsbeskattning för föreningen. För det fall bostadsrättsföreningen avyttrar fastigheten, eller del därav, kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnaden är preliminär och slutlig anskaffningskostnad redovisas på stämma när den ekonomiska planen registrerats.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".  
Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.





## B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA, ca	12 500 kr
Insats + upplåtelseavgift per kvm BOA (lägenheter), ca	31 950 kr
Insats per kvm LOA (brf-lokal), ca	21 970 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA, ca	44 500 kr
Anskaffningskostnad per kvm LOA, ca	34 470 kr
Årsavgift (exkl kall- och varmvatten), per kvm BOA/LOA	650 kr
Årsavgift kall- och varmvatten, prel. debiteras, regleras efter verklig förbrukning, per kvm BOA/LOA, ca	50 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	40 kr
Driftskostnad per kvm BOA/LOA (exkl kall- och varmvatten), ca	256 kr
Driftskostnad per kvm BOA/LOA för kall- och varmvatten (inkl moms), ca	62,5 kr
<u>Individuella abonnemang</u>	
Hushållsel per lgh/mån, ca	350–450 kr

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



## C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mark Ytterås 5
Adress:	Boråsvägen 29, 511 54 Kinna
Bostadsarea:	ca 2832 m <sup>2</sup> , samt 375 m <sup>2</sup> lokalarea
Tomtareal:	6099 m <sup>2</sup> kan komma att ändras när fastighetsreglering är klar.
Antal lägenheter:	44 bostadslägenheter, samt 1 bostadsrättslokal
Byggår:	2022–23
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala nätet.
Uppvärmningssystem:	Central uppvärmning med fjärrvärme och vattenburet radiatorsystem.
Ventilation:	Från-tilluftssystem ev. med värmeväxling.
Parkering:	På tomten finns 8 p-platser samt 32 p-platser i garage.
Vattenförbrukning:	Föreningen har gemensam vattenmätare med undermätare till resp bostad. Förbruknings och abonnemangskostnad regleras efter verklig förbrukning.
Hushållsel:	Varje hushåll har eget abonnemang Föreningen har egen mätare för värme och gemensam ytterbelysning.
Förråd:	Förråd till samtliga lägenheter finns beläget på plan två.
Avfall:	Återvinningshus finns beläget på gården

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Antal våningar:	7 st
Stomme:	Betong
Fasader/Väggar:	Fasadtegel
Takkonstruktion:	Plåttak med solceller
Fönster:	Trä med aluminiumbeklädd utsida
Balkonger:	Samtliga lägenheter förutom de som är 1 RoK
Teknikrum:	I suterrängplanet
El- och VA-anslutning:	Kommunal el- resp VA-anslutning
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong

## D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms.  
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

**BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD:**

**138 812 500 kr**



## E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	10 021 875	3 mån	2,30%	230 503	100 219	330 722
Lån 2	10 021 875	1 år	2,40%	240 525	100 219	340 744
Lån 3	10 021 875	3 år	2,60%	260 569	100 219	360 788
Lån 4	10 021 875	5 år	2,70%	270 591	100 219	370 810
<b>Summa</b>	<b>40 087 500</b>		<b>2,50%</b>	<b>1 002 188</b>	<b>400 875</b>	<b>1 403 063</b>
Totala Insatser	98 725 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>138 812 500</b>					
<b>Summa år 1 <sup>5)</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>400 875</b>	<b>1 403 063</b>

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,  
i enlighet med föreningens stadgar.

128 280

Driftskostnader gemensamma, ca <sup>6)</sup>

822 200

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca <sup>7)</sup>

160 350

Moms på driftkostnader efter förbrukning

40 088

Fastighetsavgift, bostäder <sup>8)</sup>

0

Beräknad fastighetsskatt, lokal: <sup>9)</sup>

22 560

Beräknad fastighetsskatt, garage

11 270

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar**

**2 587 811**

Avgår amorteringar

-400 875

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-128 280

Avskrivningar för byggnad på 120 år

1 028 784

**Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1**

**3 087 440**

<sup>1)</sup> Säkerhet för lån blir pantbrev.

<sup>2)</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

<sup>3)</sup> En mix av korta och långa räntor ger snitt på 2,5 % ränta inkl räntemarginal på ca 1,21 % procentenheter.

<sup>4)</sup> Rak amortering, amorteringstid ca 100 år.

<sup>5)</sup> Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

<sup>6)</sup> Se Bilaga 1, Specifikation av gemensamma driftskostnader

<sup>7)</sup> Driftskostnader för kall- och varmvatten regleras efter verklig förbrukning

Årsavgifter varm- och kallvatten lokal regleras efter verklig förbrukning

<sup>8)</sup> Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår.  
Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

<sup>9)</sup> Uppskattad Fastighetsskatt 1 % utgår för bostadsrättslokal och garageplatser. Fastighetsskatt för lokalen debiteras efter skatteverkets årliga debiteringsgrunder



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal bostäder 1)	1 945 839
Årsavgift andelstal lokal exkl mervärdesskatt	224 148
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>2 169 987</b>
Fastighetsskatt bostadsrättslokal	22 560
Årsavgift kall- och varmvatten, bostäder, regleras efter verklig förbrukning 2)	141 620
Årsavgift kall- och varmvatten, lokal, regleras efter verklig förbrukning	18 730
Moms kall- och varmvatten som regleras efter verklig förbrukning	35 405
Moms kall- och varmvatten lokal som regleras efter verklig förbrukning	4 683
Hyresintäkter parkeringsplatser garage 32 st, exkl moms	184 320
Hyresintäkter parkeringsplatser utomhus, 8 st exkl moms	13 440
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>2 590 744</b>

### Individuella abonnemang:

Hushållsel uppskattas till 350-450 kr/mån/lgh

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vanor.

### Lägenhetsredovisning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bost- area	Loftyta	Loftyta Andelstal (65 %)	Total BOA Andelstal	Lgh- breskrivning	Insats enligt kvm	Upplåtelseavgift	Total Insats inkl upplåtelseavgift	Andels- tal Gemensam	Årsavgift baserat på andelstal utan övr	Mån- avgift	Beräkn årsavg/ kallvatten/ varmvatten/ enl förbrukn 2)	Beräkn moms kallvatten/ varmvatten/ enl förbrukn	Total mån. avg
		(cirka m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	4)	(kr)	(kr)	(kr)		1)	(kr)	(kr)		3)
						(RoK)					(kr)				(kr)
45 lgh															
901	2	34,3			34,3	1 RoK	727 160	25 840	753 000	1,2082	26 218	2 185	1 715	429	2 328
902	2	33,2			33,2	1 RoK	703 840	31 160	735 000	1,1788	25 580	2 132	1 660	415	2 270
903	2	33,2			33,2	1 RoK	703 840	31 160	735 000	1,1788	25 580	2 132	1 660	415	2 270
904	2	34,7			34,7	1 RoK	735 640	9 360	745 000	1,2190	26 452	2 204	1 735	434	2 349
1001	3	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	672 160	2 595 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1002	3	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	682 960	1 885 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1003	3	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	682 960	1 885 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1004	3	59,0			59,0	2 RoK	1 250 800	659 200	1 910 000	1,8703	40 586	3 382	2 950	738	3 628
1005	3	59,0			59,0	2 RoK	1 250 800	659 200	1 910 000	1,8703	40 586	3 382	2 950	738	3 628
1006	3	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	682 960	1 885 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1007	3	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	682 960	1 885 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1008	3	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	492 160	2 415 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1101	4	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	672 160	2 595 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1102	4	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	762 960	1 965 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1103	4	65,5			65,5	3 RoK	1 388 600	836 400	2 225 000	2,0445	44 366	3 697	3 275	819	3 970
1104	4	77,7			77,7	3 RoK	1 647 240	767 760	2 415 000	2,3715	51 462	4 288	3 885	971	4 612
1105	4	77,7			77,7	3 RoK	1 647 240	767 760	2 415 000	2,3715	51 462	4 288	3 885	971	4 612
1106	4	65,5			65,5	3 RoK	1 388 600	836 400	2 225 000	2,0445	44 366	3 697	3 275	819	3 970
1107	4	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	762 960	1 965 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1108	4	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	493 160	2 416 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1201	5	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	1 042 160	2 965 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1202	5	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	762 960	1 965 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1203	5	65,5			65,5	3 RoK	1 388 600	836 400	2 225 000	2,0445	44 366	3 697	3 275	819	3 970
1204	5	77,7			77,7	3 RoK	1 647 240	767 760	2 415 000	2,3715	51 462	4 288	3 885	971	4 612
1205	5	77,7			77,7	3 RoK	1 647 240	767 760	2 415 000	2,3715	51 462	4 288	3 885	971	4 612
1206	5	65,5			65,5	3 RoK	1 388 600	836 400	2 225 000	2,0445	44 366	3 697	3 275	819	3 970
1207	5	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	762 960	1 965 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1208	5	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	912 160	2 835 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1301	6	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	1 042 160	2 965 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1302	6	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	762 960	1 965 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1303	6	65,5			65,5	3 RoK	1 388 600	836 400	2 225 000	2,0445	44 366	3 697	3 275	819	3 970
1304	6	77,7			77,7	3 RoK	1 647 240	767 760	2 415 000	2,3715	51 462	4 288	3 885	971	4 612
1305	6	77,7			77,7	3 RoK	1 647 240	767 760	2 415 000	2,3715	51 462	4 288	3 885	971	4 612
1306	6	65,5			65,5	3 RoK	1 388 600	836 400	2 225 000	2,0445	44 366	3 697	3 275	819	3 970
1307	6	56,7			56,7	2 RoK	1 202 040	762 960	1 965 000	1,8086	39 247	3 271	2 835	709	3 507
1308	6	90,7			90,7	3-4 RoK	1 922 840	927 160	2 850 000	2,7199	59 022	4 918	4 535	1 134	5 296
1401	7	78,6			78,6	2 RoK	1 666 320	828 680	2 495 000	2,3956	51 985	4 332	3 930	983	4 660
1402	7	44,3	13,6	8,8	53,1	1 RoK	939 160	705 840	1 645 000	1,7132	37 176	3 098	2 215	554	3 283
1403	7	37,2	16,3	10,6	47,8	1 RoK	788 640	746 360	1 535 000	1,5700	34 069	2 839	1 860	465	2 994
1404	7	53,5			53,5	2 RoK	1 134 200	640 800	1 775 000	1,7229	37 387	3 116	2 675	659	3 338
1405	7	53,5			53,5	2 RoK	1 134 200	640 800	1 775 000	1,7229	37 387	3 116	2 675	659	3 338
1406	7	37,2	16,3	10,6	47,8	1 RoK	788 640	746 360	1 535 000	1,5700	34 069	2 839	1 860	465	2 994
1407	7	44,3	13,6	8,8	53,1	1 RoK	939 160	705 840	1 645 000	1,7132	37 176	3 098	2 215	554	3 283
1408	7	78,6			78,6	2 RoK	1 666 320	828 680	2 495 000	2,3956	51 985	4 332	3 930	983	4 660
Summa bostäder		2832,4			2871,3						224 148	18 679	18 730	4 683	20 240
Bostadsrättslokal		374,6			374,6		8 230 000		8 230 000	10,3294					
<b>BOA + LOA</b>		<b>3207,0</b>			<b>3245,9</b>		<b>68 276 880</b>	<b>30 448 120</b>	<b>98 725 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>2 169 987</b>		<b>160 350</b>	<b>40 088</b>	
Parkeringsplatser 8 st 175 kr/mån inkl moms, 140 kr/mån exkl moms											13 440				
Parkeringsgarage 32 platser 600 kr/mån inkl moms, 480 kr/mån exkl moms											184 320				
<b>Uthyrning totalt parkeringsgarage</b>											<b>197 760</b>				
<b>Totalt</b>							<b>68 276 880</b>			<b>100,0000</b>	<b>2 367 747</b>		<b>160 350</b>	<b>40 088</b>	
<b>Total intäkt förening inkl. garage, fastighetsskatt lokal och årsavgifter efter förbrukning</b>											<b>2 590 744</b>				

1) I årsavgift gemensam ingår bredband, men ej kall- och varmvatten

2) Kall- och varmvatten debiteras efter verklig förbrukning

3) Total beräknad månadsavg inkl och hushållsel.

4) RoK = Rum och Kök.



## G. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	1 945 839	1 984 756	2 024 451	2 064 940	2 106 239	2 148 363	2 371 967	2 618 843
<b>Förbrukningskostnad som ej ingår i årsavgift:</b>								
<b>Årsavgifter eft förbrukn (vatten, varmvatten)</b>	200 438	204 447	208 536	212 706	216 961	221 300	244 333	269 763
<b>Övriga intäkter</b>								
Årsavgift andelstal, lokal	224 148	228 631	233 204	237 868	242 625	247 478	273 235	301 674
Intäkter P-platser	197 760	201 715	205 750	209 864	214 062	218 343	241 068	266 159
Övriga intäkter, fastighetsskatt hyreslokaler	22 560	23 011	23 471	23 941	24 420	24 908	27 501	30 363
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 590 745</b>	<b>2 642 560</b>	<b>2 695 411</b>	<b>2 749 319</b>	<b>2 804 306</b>	<b>2 860 392</b>	<b>3 158 104</b>	<b>3 486 802</b>
<b>Driftkostnader</b>	822 200	838 644	855 417	872 525	889 976	907 775	1 002 257	1 106 573
Kall och varmvatten efter förbrukning	200 438	204 447	208 536	212 706	216 961	221 300	244 333	269 763
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	91 997
Fastighetsskatt garagelokaler	11 270	11 495	11 725	11 960	12 199	12 443	13 738	15 168
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	22 560	23 011	23 471	23 941	24 420	24 908	27 501	30 363
<b>Summa</b>	<b>33 830</b>	<b>34 507</b>	<b>35 197</b>	<b>35 901</b>	<b>36 619</b>	<b>37 351</b>	<b>41 239</b>	<b>137 528</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 002 188	992 166	982 144	972 122	962 100	952 078	901 969	851 859
Avskrivningar	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 087 380</b>	<b>3 098 487</b>	<b>3 110 017</b>	<b>3 121 978</b>	<b>3 134 379</b>	<b>3 147 228</b>	<b>3 218 521</b>	<b>3 394 447</b>
<b>Årets resultat <sup>1</sup></b>	<b>-496 635</b>	<b>-455 927</b>	<b>-414 606</b>	<b>-372 659</b>	<b>-330 073</b>	<b>-286 836</b>	<b>-60 418</b>	<b>92 355</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	128 280	130 846	133 463	136 132	138 854	141 631	156 373	172 648
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	128 280	259 126	392 588	528 720	667 574	809 206	1 561 003	2 391 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-496 635	-455 927	-414 606	-372 659	-330 073	-286 836	-60 418	92 355
Årets avskrivning	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724	1 028 724
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	532 090	572 797	614 118	656 065	698 651	741 888	968 306	1 121 079
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-400 875	-400 875	-400 875	-400 875	-400 875	-400 875	-400 875	-400 875
<b>Årets kassaflöde inkl fondavsättning och likviditetsreserv</b>	<b>231 215</b>	<b>171 922</b>	<b>213 243</b>	<b>255 190</b>	<b>297 776</b>	<b>341 013</b>	<b>567 431</b>	<b>720 204</b>
<b>Årets kassaflöde exkl fondavsättning och likviditetsreserv</b>	<b>2 935</b>	<b>41 076</b>	<b>79 781</b>	<b>119 058</b>	<b>158 921</b>	<b>199 381</b>	<b>411 059</b>	<b>547 556</b>

### Förutsättningar:

Årsavgifterna och hyra p-platser och garageplatser höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Rak amortering 400 475 kr/år, amorteringstid 100 år

Medelränta år 1-5 är 2,5 % och år 6-16 är 2,5%.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställ värdeår.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.



## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
<b>Årsavgift inkl värme/varmvatten per m<sup>2</sup> om:</b>												
Antagen inflationsnivå och												
Antagen räntenivå	669	683	696	710	724	739	754	769	784	800	816	901
Antagen räntenivå + 1%	794	806	819	831	844	858	871	885	899	914	928	1 007
Antagen räntenivå + 2%	919	930	941	953	964	976	989	1 001	1 014	1 027	1 041	1 113
Antagen räntenivå - 1%	544	559	574	589	604	620	636	653	669	686	703	794
Antagen inflationsnivå och												
Antagen inflationsnivå + 1%	669	686	703	720	738	756	775	794	813	833	854	970
Antagen inflationsnivå + 2%	669	689	709	730	751	773	796	820	845	870	896	1 050
Antagen inflationsnivå - 1%	669	680	690	701	712	723	734	745	757	769	781	840





## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Bostadsrättshavaren ska ha giltig hemförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.




## BILAGA 1: Specifikation Driftskostnader

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	
Ekonomisk förvaltning	
Styrelsearvoden	
Revision	
Uppvärmning, fjärrvärme	
Gemensam elförbrukning	
Yttre renhållning	
Sophämtning	
Försäkring	
Oförutsedda kostnader	
Vatten/avlopp	
Underhåll garage	
Hiss	
Bredband	
<b>Summa driftskostnader (ca 256 kr/m<sup>2</sup>)</b>	<b>822 200 kr</b>
Uppskattad driftskostnad för kall- och varmvatten (regleras efter förbrukning)	200 438 kr
<b>Summa driftskostnader inkl kall- och varmvatten (ca 319 kr/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 022 638 kr</b>
<b>Beräknad fastighetsskatt lokal</b>	<b>22 560 kr</b>
<b>Beräknad fastighetsskatt p-garage</b>	<b>11 270 kr</b>
<b>TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 056 468 KR</b>

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Förbrukningskostnad kall- och varmvatten beräknas till 62,5 kr/kvm inkl. moms.

Ovanstående beräkningar kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

### Individuella abonnemang:

Hushållsel beräknad kostnad per mån/ lgh, ca	350–450 kr
--	------------





## BILAGA 2: Amorteringsplan

Brf Överås Norra

2022-03-11

Amorteringstid:	100	Startfaktor (amorteringsbelopp i % år 1)	1,00%
Totalt lån:	40 087 500 kr	Uppräkningsfaktor per år (av amorteringsbelopp år 1)	0,00%

År	Årtal	Amortering kr	Låneskuld, kr	År	Årtal	Amortering kr	Låneskuld, kr
1	2022	400 875	39 686 625	51	2072	400 875	19 642 875
2	2023	400 875	39 285 750	52	2073	400 875	19 242 000
3	2024	400 875	38 884 875	53	2074	400 875	18 841 125
4	2025	400 875	38 484 000	54	2075	400 875	18 440 250
5	2026	400 875	38 083 125	55	2076	400 875	18 039 375
6	2027	400 875	37 682 250	56	2077	400 875	17 638 500
7	2028	400 875	37 281 375	57	2078	400 875	17 237 625
8	2029	400 875	36 880 500	58	2079	400 875	16 836 750
9	2030	400 875	36 479 625	59	2080	400 875	16 435 875
10	2031	400 875	36 078 750	60	2081	400 875	16 035 000
11	2032	400 875	35 677 875	61	2082	400 875	15 634 125
12	2033	400 875	35 277 000	62	2083	400 875	15 233 250
13	2034	400 875	34 876 125	63	2084	400 875	14 832 375
14	2035	400 875	34 475 250	64	2085	400 875	14 431 500
15	2036	400 875	34 074 375	65	2086	400 875	14 030 625
16	2037	400 875	33 673 500	66	2087	400 875	13 629 750
17	2038	400 875	33 272 625	67	2088	400 875	13 228 875
18	2039	400 875	32 871 750	68	2089	400 875	12 828 000
19	2040	400 875	32 470 875	69	2090	400 875	12 427 125
20	2041	400 875	32 070 000	70	2091	400 875	12 026 250
21	2042	400 875	31 669 125	71	2092	400 875	11 625 375
22	2043	400 875	31 268 250	72	2093	400 875	11 224 500
23	2044	400 875	30 867 375	73	2094	400 875	10 823 625
24	2045	400 875	30 466 500	74	2095	400 875	10 422 750
25	2046	400 875	30 065 625	75	2096	400 875	10 021 875
26	2047	400 875	29 664 750	76	2097	400 875	9 621 000
27	2048	400 875	29 263 875	77	2098	400 875	9 220 125
28	2049	400 875	28 863 000	78	2099	400 875	8 819 250
29	2050	400 875	28 462 125	79	2100	400 875	8 418 375
30	2051	400 875	28 061 250	80	2101	400 875	8 017 500
31	2052	400 875	27 660 375	81	2102	400 875	7 616 625
32	2053	400 875	27 259 500	82	2103	400 875	7 215 750
33	2054	400 875	26 858 625	83	2104	400 875	6 814 875
34	2055	400 875	26 457 750	84	2105	400 875	6 414 000
35	2056	400 875	26 056 875	85	2106	400 875	6 013 125
36	2057	400 875	25 656 000	86	2107	400 875	5 612 250
37	2058	400 875	25 255 125	87	2108	400 875	5 211 375
38	2059	400 875	24 854 250	88	2109	400 875	4 810 500
39	2060	400 875	24 453 375	89	2110	400 875	4 409 625
40	2061	400 875	24 052 500	90	2111	400 875	4 008 750
41	2062	400 875	23 651 625	91	2112	400 875	3 607 875
42	2063	400 875	23 250 750	92	2113	400 875	3 207 000
43	2064	400 875	22 849 875	93	2114	400 875	2 806 125
44	2065	400 875	22 449 000	94	2115	400 875	2 405 250
45	2066	400 875	22 048 125	95	2116	400 875	2 004 375
46	2067	400 875	21 647 250	96	2117	400 875	1 603 500
47	2068	400 875	21 246 375	97	2118	400 875	1 202 625
48	2069	400 875	20 845 500	98	2119	400 875	801 750
49	2070	400 875	20 444 625	99	2120	400 875	400 875
50	2071	400 875	20 043 750	100	2121	400 875	0