

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Väsmansbacken i Ludvika

Org. Nr. 769641-2548

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	4
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.....	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning.....	5
1.4 Gemensamma anordningar mm.....	5
1.5 Underhållsbehov	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA.....	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE.....	6
6. FINANSIERINGSPLAN.....	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
7.3 Årets resultat	9
7.4 BRF-prognos	10
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.....	13
8.1 Nyckeltal (genomsnitt per kvm BOA).....	13
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen BRF Väsmansbacken i Ludvika (org. Nr 769641-2548, registrerad hos bolagsverket 2022-05-20) nedan kallad föreningen har sitt säte i Ludvika kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att förvärva del av fastigheten GONÄS 1:36 och avser att på fastigheterna uppföra 8 enplanshus samt 2 tvåplanshus med 2 lägenheter i vardera hus, totalt 20 lägenheter. Omfattningen är 2 lägenheter om 76 KVM, 4 lägenheter om 86 KVM samt 4 lägenheter om 118 KVM (tvåplanshus). Byggnaderna är intilliggande varandra och husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bolaget Sakofall Projekt 16 AB (org. Nr 559381-4733) är totalexploator för projektet enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 16 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Föreningen tecknar avtal om förvärv av bolaget vid byggstart.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas i andra kvartalet, 2024. Efter godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Sakofall Projekt 16 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts. Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 22 850 000 kronor av föreningen.

Fastigheten kommer att ha anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Totalt inrymmer byggnaderna 20 bostadslägenheter omfattande;

- två stycken med 3 rum och kök samt klädkammare på cirka 76 kvm tillsammans med intilliggande förråd om cirka 3 kvm
- fyra stycken med 5 rum och kök, intilliggande förråd om cirka 3 kvm
- fjorton stycken med 4 rum och kök, intilliggande förråd om cirka 5 kvm

Sakofall Projekt 16 AB har för ändamålet tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov ska lämnas in. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv är känd och kommer uppgå till 65 920 000. Inbetalda likvider på förhandsavtal kommer att garanteras återbetalning genom försäkring via Garbo eller motsvarande.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnadskalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära och grundar sig på i juli 2022, kända belopp och bedömningar. Styrelsen kommer att upprätta sedvanlig underhållsplan för föreningens hus enligt stadgarna.

Datum för upplåtelse av lägenheter är planerat till andra kvartalet 2024 och inflyttning till andra kvartalet 2024.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	del av GONÄS 1:36
Adress:	Ej fastställd
Kommun:	Ludvika
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Markareal:	Cirka 15.000 kvadratmeter, ej styckad
Antal bostadshus:	10
Planbestämmelser:	del av Gonäs 1:36 med flera
Servitut:	vägservitut för befintlig väg till fastigheten Gonäs 78:3 vattenledning Nordic Iron Ore

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husets utformning:	10 stycken enplanshus med två bostadslägenheter i vardera huskropp. Utformning enligt 8.
Bostadslägenheter:	20 stycken
Total Lägenhetsarea:	Cirka 1.828 kvm utgörande av BOA

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår:	2023-2024
Grundläggning:	Platta av betong
Antal våningar:	16 enplanslägenheter och 4 tvåplanslägenheter.
Stomme:	Bärande väggar av trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel i falurött
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Tegelröda betongpannor
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Lägenheterna har två uteplatser
Förråd:	Ca 3-5 kvm i anslutning till entré

Installationer

Uppvärmning:	Fjärrvärme eller frånluftsvärmepump. Uppvärmning ingår EJ i årsavgiften. Betalas av respektive lägenhetsinnehavare.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppet fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet

tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

8 enplanshus samt 2 tvåplanshus med 2 lägenheter i vardera hus, totalt 20 lägenheter. Omfattningen är 2 lägenheter om 76 KVM, 4 lägenheter om 86 KVM samt 4 lägenheter om 118 KVM (tvåplanshus). Total golvyta cirka 1.828 kvm, se avsnitt 8.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensamma angöringsvägar till hus samt en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet kommer att anläggas samt två gemensamma gästparkeringar för föreningen.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

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

1.5 Underhållsbehov

Fastigheterna nyproduceras under 2023-2024. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognostiden i denna kostnadskalkyl. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen en schablonmässig avsättning om 39 kr/kvm till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras och innefattar ansvarsförsäkring för styrelse. I försäkringen är även bostadsrättstillägg medräknat. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2022 - 2024, beräknats till totalt 13 559 000 kronor, varav byggnad 12 800 000 kronor. Pga att byggnaden är

nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2024. Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta lägenheter. Inflyttning beräknas ske andra kvartalet 2024.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 16 AB, org nr 559381-4733 som vid tidpunkten för förvärvet är avtalsrättslig ägare till del av fastigheten GONÄS 1:36. Föreningens förvärv av GONÄS 1:36 kommer att ske genom transportköp. Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Byggnadsvärde	52 625 180
Markvärde	1 000 000
Ingående kassa	60 000
Exploateringsvärde	12 234 820
Summa förvärvsinvestering:	65 920 000

För det fall det skulle finnas någon bostad som inte är tecknad i samband med föreningens förvaltningsmässiga tillträde (som beräknas under andra kvartalet 2024) förvärvas denna gemensamt och solidariskt av Sakofall Fastigheter i Sverige AB, org nr 556990-6232, för fastställd insats enligt kostnadskalkyl.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna kostnadskalkyl 7.1.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Upplåtelseavgift/Förskott	4 307 000
Insatser	38 763 000
Lån	22 850 000
Total finansieringsplan	65 920 000

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering*	Summa
Lån 1	7 616 667	3 mån		2,78%	63 472	275 216
Lån 2	7 616 667	2 år		4,07%	63 472	373 471
Lån 3	7 616 667	5 år		4,25%	63 472	387 181
Summa lån och kapitalutgifter	22 850 000	snittränta		3,70%	190 417	1 035 867
Insatser och upplåtelseavgifter	43 070 000					
Föreningens projektkostnad	65 920 000					
Marginal	0,59%					
* amortering 120 år						
Räntor enligt Swedbanks genomsnitt i juli 2022 med ett påslag/marginal om 0.59%						

Utöver insatser och lån avsätts till föreningen 60 000 kr i kassatillskott. Räntan är beräknad enligt Swedbanks genomsnittliga listräntor för bolån under juli med ett tillägg (marginal) på 0,59%. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 0,83% (120 år). Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga lån amorteras årligen med 0,83%. Denna kostnadskalkyl förutsätter att beräknad räntebuffert i övrigt används för amorteringar i den mån styrelsen finner lämpligt för föreningens långsiktiga ekonomi.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (* produktionskostnaden) på byggnaden.

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Väsmansbacken i Ludvika

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Räntekostnad	845 450	463	Enligt finansieringsplan
Avskrivning	526 252	288	1% av produktionskostnad/byggnadsvärde
Summa kapitalkostnader	1 371 702	750	

Driftkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Försäkringar	34 000	19	
Administration	15 000	8	
Fastighetsförvaltning och renhållning	25 000	14	
Fastighetsel	5 000	3	Gatubelys, medlem tecknar eget elavtal
Vatten och avlopp	75 000	41	Uppskattad
Värme och varmvatten		0	Uppvärmning ingår ej i månadsavgift.
Sophämtning	37 250	20	Uppskattad
Inre Reparationer och underhåll	0	0	
Summa driftskostnader	191 250	105	

Totala kapital & driftkostnader		Per BOA
Kapital & driftkostnader inkl avskrivningar	1 562 952	855
Kapital & driftkostnader exkl avskrivningar	1 036 700	567

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Föreningens intäkter	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Årsavgifter	1 417 200	775	Inkluderar inte el samt eventuella avgifter för TV/tele/bredband
Övrigt	0	0	
Summa intäkter	1 417 200	775	

7.3 Årets resultat

	Årets resultat ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Årets resultat inkl avskrivningar	-145 752	-80	
Årets resultat exkl avskrivningar	380 500	208	

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

Föreningens likviditetsbudget (kr)		Per BOA
Summa intäkter	1 284 000	702
Summa kostnader	-1 562 952	-855
Återföring avskrivningar	526 252	288
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	247 300	135
Amorteringar	-190 417	-104
Investeringar	0	0
SUMMA KASSAFLÖDE	56 883	31

7.4 BRF-prognos

Antaganden ÅR 1		Prognosförutsättningar	
Årsavgift	1 293 600	Ränta	3,70%
Driftkostnad	191 250	Inflation	2%
Avskrivningar	526 252	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningslån	22 850 000	Uppskattat taxeringsvärde	13 599 000
Amortering	190 417		
Avsättning underhållsfond	71 292		

Föreningens kostnader år 1-6 samt 11 och 16.

Resultatprognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	1 293 600	1 319 472	1 345 861	1 372 779	1 400 234	1 428 239	1 576 891	1 741 015
Driftskostnad	191 250	195 075	198 977	202 956	207 015	211 155	233 133	257 397
Fasstighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	50 996
Avskrivningar	526 252	526 252	526 252	526 252	526 252	526 252	526 252	526 252
Ränta	845 450	838 405	831 359	824 314	817 268	810 223	774 996	739 769
Årets resultat exkl avskrivningar	256 900	285 992	315 526	345 509	375 951	406 861	568 763	692 853
Årets resultat inkl avskrivningar	- 269 352	- 240 259	- 210 726	- 180 743	- 150 301	- 119 391	42 511	166 601
Avs Uh Fond	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292
Accumulerad uh	71 292	142 584	213 876	285 168	356 460	427 752	784 212	1 140 672
Kassaflödesprognos (kr)								
Årsavgift	1 293 600	1 319 472	1 345 861	1 372 779	1 400 234	1 428 239	1 576 891	1 741 015
Driftskostnader	191 250	195 075	198 977	202 956	207 015	211 155	233 133	257 397
Fasstighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	50 996
Ränta	845 450	838 405	831 359	824 314	817 268	810 223	774 996	739 769
Amortering	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417
Sa Kassaflöde	66 483	95 576	125 109	155 092	185 534	216 444	378 346	502 436
Ack kassa (IB 60 000)	126 483	222 059	347 168	502 260	687 795	904 238	2 467 148	4 827 603
Årsavgift BRF	1 293 600	1 319 472	1 345 861	1 372 779	1 400 234	1 428 239	1 576 891	1 741 015
Årsavgift snitt /m2	708	722	736	751	766	781	863	952
Föreningslån	22 850 000	22 659 583	22 469 167	22 278 750	22 088 333	21 897 917	20 945 833	19 993 750

7.5 Känslighetsanalys

I. KÄNSLIGHETSANALYS 1 (kr), 1 % högre ränta

Kassaflöde (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	1 073 950	1 065 000	1 056 051	1 047 101	1 038 152	1 029 202	984 454	939 706
Amortering	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417
Fastighetsavgift								50 996
Driftskostnad	191 250	195 075	198 977	202 956	207 015	211 155	233 133	257 397
Uh Fond	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292
Årsavgift BRF	1 526 909	1 521 784	1 516 736	1 511 766	1 506 875	1 502 066	1 479 296	1 509 808
Minsta månadsavgift snitt /m2	835	832	830	827	824	822	809	826
Antagen ränta	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 2 (kr), 1% högre ränta och 1% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	1 073 950	1 065 000	1 056 051	1 047 101	1 038 152	1 029 202	984 454	939 706
Amortering	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417
Fastighetsavgift								50 996
Driftskostnad	191 250	196 988	202 897	208 984	215 254	221 711	257 024	297 961
Uh Fond	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292
Årsavgift BRF	1 526 909	1 523 697	1 520 657	1 517 794	1 515 114	1 512 622	1 503 187	1 550 372
Minsta månadsavgift snitt /m2	835	834	832	830	829	827	822	848
Antagen ränta	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Inflation	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Väsmansbacken i Ludvika

KÄNSLIGHETSANALYS 3 (kr), 2% högre ränta och 2% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	1 302 450	1 291 596	1 280 743	1 269 889	1 259 035	1 248 181	1 193 913	1 139 644
Amortering	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417	190 417
Fastighetsavgift								50 996
Driftskostnad	191 250	198 900	206 856	215 130	223 735	232 685	283 097	344 430
Uh Fond	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292	71 292
Årsavgift BRF	1 755 409	1 752 205	1 749 307	1 746 728	1 744 479	1 742 575	1 738 718	1 796 779
Minsta månadsavgift snitt /m2	960	959	957	956	954	953	951	983
Antagen ränta	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Inflation	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Läg nr	antal rum	area m2*	andelstal	insatser (kr)	upplåtelseavgift (kr)	årsavgift, (kr)	månadsavgift*
1	3 rum + kök	76	4,16%	1 615 500	179 500	56 400	4 700
2	3 rum + kök	76	4,16%	1 615 500	179 500	56 400	4 700
3	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
4	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
5	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
6	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
7	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
8	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
9	5 rum + kök	118	6,46%	2 425 500	269 500	74 400	6 200
10	5 rum + kök	118	6,46%	2 425 500	269 500	74 400	6 200
11	5 rum + kök	118	6,46%	2 425 500	269 500	74 400	6 200
12	5 rum + kök	118	6,46%	2 425 500	269 500	74 400	6 200
13	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
14	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
15	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
16	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
17	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
18	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
19	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
20	4 rum + kök	86	4,70%	1 845 000	205 000	62 400	5 200
Summa		1828	100%	38 763 000	4 307 000	1 284 000	107 000

* Preliminära avgifter under rådande kostnadslägen för VA-taxa och låneränta.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

PARHUSBOSTAD:

- Hushållsel, ca 300-700 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
- Uppvärmning och varmvatten, cirka 500-900 kr/månad
- Hemförsäkring ca 120-200 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV

8.1 Nyckeltal (genomsnitt per kvm BOA)

	Totalt	per BOA	per BTA
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	65 920 000	36 061	28 849
Insats & upplåtelseavgift (kr/kvm)	43 070 000	23 561	18 849
Belåning	22 850 000	12 500	10 000
Driftkostnad (kr/kvm & år)	191 250	105	84
Årsavgift (kr/kvm & år)	1 293 600	708	566
Kassaflöde (kr/kvm & år)	66 483	36	29
Avsättning till underhållsfond (kr/kvm & år)	71 292	39	31
Amortering (kr/kvm & år)	190 417	104	83

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

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

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

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

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

F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Ludvika den

Bostadsrättsföreningen Väsmansbacken i Ludvika

.....

Christoffer Landström

.....

Tom Sakofall

.....

Sven Rosén