

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Valdemarstorg

Organisationsnummer 769639-7871



Innehållsförteckning

sid

1	Allmänt	2
2	Beskrivning av fastigheten	3-4
3	Byggnadsbeskrivning	4-8
4	Taxeringsvärde	9
5	Föreningens anskaffningskostnad	9
6	Finansiering	9
7	Föreningens årliga kostnader	10
8	Föreningens årliga intäkter	10
9	Nyckeltal	10
10	Lägenhetsförteckning	11
11	Ekonomisk prognos, känslighetsanalys	12-14
12	Särskilda förhållande av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarna ekonomiska förpliktelser.	15-16
	Bilagor: Intyg enligt 5 kap 3§ bostadsrättslagen	

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Valdermarstorg med org. nr 769639-7871 har registrerats hos Bolagsverket 2021-04-12. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en så kallad äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållande. Styrelsen för föreningen har beslutat att i samband med upprättande av de slutliga bygglovs-handlingarna upprätta en kostnadskalkyl och vid behov begära tillstånd av Bolagsverket att ta in förskott från blivande medlemmar.

J2 i Visby AB (556677-6977) Bolaget avser att förvärva del av Järnvägen 2. Lantmäteriförrättning pågår. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag till marknadsvärde. Dotterbolaget kommer likvideras. På fastigheten kommer föreningen uppföra 27 bostadsrättslägenheter. Bostadslägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt.

I ett avtal avser Kåcu AB att åta sig att för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits, från den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning, svara för aktuella kapital- och driftskostnader för dessa lägenheter. Så snart slutbesked lämnats av Region Gotland och lägenheter kan tas i bruk, har Kåcu AB åtagit sig att förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt för belopp motsvarande insatsen. Kåcu AB ska ha rätt att hyra ut aktuella lägenheter i andra hand till hyresgäster, som föreningens styrelse kan godta.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållande.

Föreningen kommer att ta ut ett förskott på 50 000 kr per lägenhet i samband med undertecknade av förhandsavtal. Förskotten kommer användas som ett förskott på köpeskillingen och inte för att finansiera en del av entreprenad.

Projekt finansieras av Handelsbanken

Upplåtelse av bostadsrätterna och inflyttning avses ske direkt efter godkänd slutbesiktning av totalentreprenaden, vilket beräknas ske under kvartal 3 2024.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Lantmäteriförrättning pågår
Kommun	Region Gotland
Adress/belägenhet	Gatuadressen är vid upprättande av kostnads-kalkylen inte beslutad.
Tomtarea	Fastigheten omfattar ett markområde med en en area om 1949 m2
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållande	Detaljplan för Kv Järnvägen m.fl., laga kraft hösten 2020 Bygglöv för etapp 1 Kv Järnvägen , laga kraft 2022-08-10.
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har rätt att på Visby Järnvägen 2 o 3 nyttja vägen till garage samt genom garage för åtkomst till parkeringsplatserna i garaget. Gemensamhetsanläggningar i föreningens fastigheter kommer vara hissen och trapphusen samt gångvägen vid innergården. Fastighetsägaren för Järnvägen 2 kommer stå för 1/3 -del av investeringen av hissar och trapphus. Driften delas mellan fastighetsägaren Järnvägen 2 och bostadsrättsföreningen. Driften delas med 1/3-del för fastighetsägaren och 2/3-del för Bostadsrättsföreningen. Investering för gångvägen står fastighetsägaren för Järnvägen 2 med 1/2-del och bostadsrättsföreningen 1/2- del. Driften delas lika.
Byggnad/byggnader	Föreningen består av två huskroppar sammanlänkade med totalt 27 bostadsrättslägenheter. Fastigheten kommer bli en så kallad 3 dimensionell fastighet. Detta innebär att våningen i markplan på båda fastigheter inte tillhör föreningens fastighet. Detta tillhör fastigheten Visby Järnvägen 2 och nuvarande ägare Kåcu AB org. nr 556488-4608
Parkering	BRF Valdermarstorg har tecknat ett 30 årig avtal om 20 st parkeringsplatser med Kåcu AB org.nr 556644-4608. Styrelsen har rätt skriva ett tilläggsavtal på 30 år med ytterligare 7 st platser om det behövs.
Nybyggnadsår	2023/2024

Areor	BOA lägenheter ca 2246 kvm.
Källare	Båda byggnaderna har källarvåning förutom länkbyggnaden. Hela källaren tillhör Brf Valdemarstorg förutom två fläktrum som tillhör Kåcu AB genom en så kallad 3 dimensionell fastighet mellan föreningen och nuvarande ägare till Visby Järnvägen 2, Kåcu AB org. nr 556644-4608
Försäkring	Fullgörandeförsäkring (försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden) kommer att tecknas. Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde och även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.

3 Byggnadsbeskrivningen

Allmänt	På fastigheten kommer uppföras två sammanlänkade byggnader med källare. Byggnad nr 1 kommer innehålla 12 lägenheter och byggnad nr 2 innehålla 15 lägenheter. Länkbyggnad är integrerad genom både byggnad 1 och 2. Länkbyggnad uppförs utan källare. På markplan finns tre entréer mot gården till trapphus/hissar. Övriga 4 entréer mot gata tillhör lokaler i gatuplan. Totalt finns det tre hissar. Byggnad 1 har två och byggnad 2 har en hiss. I källarplanet finns lägenhetsförråd, cykel- fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, återbruksrum, teknikutrymmen för fjärrvärme, vatten, avlopp och elcentralen. Till föreningen finns mot ett långt avtal med fastighetsägaren och föreningen rätt för föreningens medlemmar mot kostnad hyra parkeringsplatser. Totalt har föreningen minst 20 parkeringsplatser att hyra. Föreningens platser kommer inte utrustas eller förberedas för elbilsladdning, däremot kommer det finnas 5 platser för snabbladdning i garaget som alla hyrda platser i garaget får dela på. En hiss för 1000 kg, 13 personer finns i varje trapphus. Trappor invändigt är beklädda med Terrazzo. Golv i trapphus/entréplan målad betongyta. Betongväggar/tak i entré/trapphus bred spacklas och målas i ljus nyans. I varje entréhall placeras postboxar.
---------	--

Grundplatta byggnad 1 och byggnad 2 inklusive länkbyggnad består av betong som damm binds med pigment.

Bjälklag utförs i betong förutom länkbyggnad som består av isolerade träbjälklag.

Stomme betongväggar i källarplan, trapphus/entré/hiss samt samt lägenhetsavskiljande består av betongväggar.

Övriga ytterväggar utförs av stålpelare, träregelväggar med gipsad insida samt luftad putsfasad (Kulör NCS S 1502-Y) på utsida fasadyttervägg

Fasader länkbyggnad består av träpanel

Yttertak bandtäckt ALU zinkplåt på papp och råspont, isolering samt bärande limträ-/kertobalkar

Hängrännor och stuprör ALU zinkplåt

Gårdsbjälklag består av HDF-bjälklag som ingår i garagebyggnad tillhörande Kåcu AB.

Avfallshantering anordnas på gården med kärlskåp typ "San Sac"

Teknisk beskrivning

Fönster är av typen pivåhängda utåtgående med 3-glas energiglas

Karmars och bågars utsida är av aluminium i kulör

NCS S 5010-B30G (byggnad 1) och NCS S 5005-G80Y (byggnad 2)

insida samtliga fönster är av trä i kulör NCS S 0502-Y

Entrédörrar är av aluminium med beslag typ "Yale Doorman-lås"

Lägenhetsytterdörrar enligt gällande standard med beslag

typ "Yale Doorman-lås"

Dörrar ut till balkong/terrass utåtgående med 3-glas energiglas.

Karmar och bågars utsida är av aluminium och insida av trä.

Innerdörrar av trä i kulör NCS S 0502-Y

Balkonger är prefabricerad betongplatta (Obehandlad)

Terrasser har tätskikt av typ "Derbigum" samt trätrall av

furu (Impregnerad)

Balkongräcken byggnad 1 och 2 har räcken och överliggare av lackad stål

Balkong-/terrassräcken på länkbyggnaden består av träpanel

lika fasad samt lackad stål

Undersida av balkonger byggnad 1 och 2 omålad betong

Undersida balkong-/terrassbjälklag länkbyggnad utförs med brandklassad skivmaterial

Lägenhetsbeskrivning

Hall

Golv	Klinker typ "Bricmate Norrvange" 600 x600 mm med grå fog (ca 2-3 m2 beroende på m2 BOA lgh) 14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	vattenburen golvvärme, garderob, städsåp släta luckor i ljus kulör av fabrikat Ballingslöv eller motsvarande. Hatthylla Skena i tak med spotlights (LED)

WC/dusch/tvätt

Golv	Klinker typ "Bricmate Norrvange" 300 x 300 mm med grå fog i duschkörn läggs 100 x 100 plattor
Vägg	Vitt kakel 300*200 mm liggande med ljusgrå fog.
Tak	Nedsänkt gipstak med infällda spotlights (LED) Tak bredspacklas och målas.
Övrigt	Vitt porslin, bestående av vägghängd WC-stol snålspolande 2-4 liter, tvättställ från Ballingslöv med kommod/lådor inkl. samt engreppsblendare, från ifö eller likvärdigt fabrikat. Duschkärmväggar i klarglas. Väggspegelskåp med spotlights (LED) inklusive eluttag. Eluppvärmd handdukstork. Separat tvättmaskin/torktumlare från Siemens eller likvärdigt fabrikat. Elslingor i golv.

Kök

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Köksinredningen från Ballingslöv eller likvärdigt fabrikat. Vitvaror från Siemens eller likvärdigt fabrikat, bänkskiva komposit. I kök över bänkskiva, stenskiva komposit lika bänkskiva 250 mm hög grå fog. Fönsterbänkar i kalksten "Typ Norrvange" Inredning för källsortering ingår i övrigt ingår ingen lös inredning till skåp/lådor. Skena i tak med spotlights (LED) längs med köksinredning där vask och spis finns. Lampputtag för takbelysning ovanför matplats Vattenburen golvvärme.

Vardagsrum

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten "Typ Norrvange" Lampputtag i tak ovanför plats för soffgrupp Vattenburen golvvärme.

Hemmakontor/bibliotek/orangeri

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten "Typ Norrvange" Vattenburen golvvärme.

Passage/hall/gallerigång

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Garderober med skjutsdörrluckor från Ballingslöv eller likvärdigt fabrikat. Skena i tak med spotlights (LED). Vattenburen golvvärme.

Masterbedroom

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Garderober med släta luckor från Ballingslöv eller likvärdigt fabrikat. Fönsterbänkar i kalksten typ "Norrvange" Vattenburen golvvärme.

WC/dusch

Golv	Klinker typ "Bricmate Norrvange" 300 x 300 mm med. grå fog i duschhörn läggs 100 x 100 plattor
Vägg	Vitt kakel 300*200 mm liggande med ljusgrå fog.
Tak	Nedsänkt gipstak med infällda spotlights (LED)
Övrigt	Tak bredspacklas och målas. Vitt porslin, bestående av vägghängd WC-stol snål- spolande 2-4 liter, tvättställ från Ballingslöv med kommod/lådor engreppsblandare, från ifö eller likvärdigt fabrikat. Duschskärmväggar i klarglas. Väggspegelskåp med spotlights (LED) inklusive eluttag Eluppvärmd handdukstork. Elslingor i golv.

Sovrum

Golv	14 mm parkett
Vägg	Bredspacklad målad i ljus kulör
Tak	Bredspacklad målad i ljus kulör
Övrigt	Garderober med släta luckor från Ballingslöv eller likvärdigt fabrikat. Fönsterbänkar i kalksten typ "Norrvange" Vattenburen golvvärme.

Teknisk beskrivning VVS, ventilation, el och tele

Byggnaden är ansluten till nät för fjärrvärme, elektricitet, fiber samt kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning kommer att installeras för elförbrukning.

Kortfattad beskrivning över VVS-installationer

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburen värmedistribution via golvvärmeslingor. Dock ej våtrum som förses med elslingor.

Ventilation med FTX aggregat är placerade i väggskåp ovan spis. Erforderliga ventilationskanaler är placerade i tak-/väggvinkel som kläs och målas. Frånluftsdon finns i badrum och kök.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer. Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet samt för bostadsrättsföreningen. Ledningsdragning i lägenhetssystem för Dator/TV/Telefon med CAT 6.

Beskrivning av installationer i lägenheter/trapphus samt utvändiga installationer.

Normal elanslutning i lägenheter.

Särskilt noteras följande:

- * Dimmer allmänt invändigt i lägenheterna.
- * Elkontakter samt strömställare, fyrkantiga
- * Elkontakt för lampa ovan fönster, ej WC
- * Eluttag på vägg ovanför stänkskydd i kök.
- * Spotlights monteras på skena i tak i kök och under väggskåp.
- * Spotlights fälls in under väggskåp i kök
- * Tändning av belysning i trapphus/garage ska ske för varje våning separat och vara rörelsestyrt med ljussensor eller likvärdig teknisk lösning.
- * Nödbelysning i trapphus/entré och källarutrymmen monteras enligt brandskyddsbeskrivningen
- * Belysning till entréer på plan 2 (Gården) placeras på vägg, tändning med ljussensor. Kopplas till brf-fastighets abonnemang.
- * Utvändiga belysningsstolpar mellan husen kopplas till fastighetsabonnemang.
- * Belysning och eluttag på balkong/uteplats.
- * Takfönster monteras typ Duo från velux där ingår insynsskydd samt mörkläggnings plus kanalisation för eldriven solskydd.
- * Ytterdörrar 3 st. huvudentréer, förses med automatiskt dörröppning samt kodlås alternativt tagg.
- * Entré från garageplan förses med kodlås alternativt tagg.

4 Taxeringsvärde

Det blivande taxeringsvärdet enligt 2022-2024 års fastighetstaxering för föreningens fastighet har beräknats till 25 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 400 000 kr och mark 6 400 000 kr. Det har antagits att den skattemässiga typkoden sannolikt blir 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)

5 Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad 147 656 000 kr

Anskaffningskostnaden inkludera förvärv av den del av fastigheten
Gotland Visby järnvägen X, entreprenadkostnader,
kostnader för projektering kontroller och besiktningar,
kvalitetsansvarig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter,
anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader,
mervärdesskatt, likvidation av aktiebolag samt kostnader för
föreningsbildning.

Likviditetsreserv 100 000 kr

Preliminär, slutlig anskaffningskostnad 147 756 000 kr

6 Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i föreningen och insatser

	Kapitalskuld kr	Ränta	Ränta kr	Amortering år 1, kr	Löptid år
Lån	6 363 700	4,25%	270 457	65 000	100
Lån	6 363 700	4,25%	270 457	65 000	100
Lån	6 363 600	4,25%	270 453	65 000	100
Lån totalt	19 091 000		811 369	195 000	

7 Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	1 006 369	1 006 369	
Drifts- och underhållskostnader			kr/m2 BOA
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr		22
Fastighetsskötsel	50 000 kr		22
Vatten och avlopp	70 000 kr		31
Uppvärmning	300 000 kr		134
Gemensam el	40 000 kr		18
Sophämtning	32 000 kr		14
Städning	30 000 kr		13
Försäkring	30 000 kr		13
Arvode revisor	15 000 kr		7
Arvode Styrelse	10 000 kr		4
Löpande underhåll/div kostnader	26 559 kr	653 559 kr	12 292 kr

Avsättningar/avgifter

Avsättning till fastighetsunderhåll	65 000 kr	65 000 kr
-------------------------------------	-----------	-----------

Summa kostnader	1 724 928 kr
-----------------	--------------

1) avsättning gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde,

Om föreningen har upprättat en underhållsplan, skall avsättning ske enligt denna plan.

2) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion.

8 Föreningens årliga intäkter

Årsavgift från medlemmar	1 724 928 kr
Summa intäkter	1 724 928 kr

Hyra per kvm

768 kr

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalning för drift, låneräntor, amorteringar o avsättningar till underhållsfonden.

Se även bilaga. Ekonomisk prognos, kalkylerade avgifter

9 Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/kvm (BTA)	43 381 kr
Anskaffningskostnad kr/kvm BOA bostadsrätt	65 742 kr
Lån kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	8 500 kr
Genomsnittlig insats, kr/kvm	57 242 kr
Driftskostnader kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	292 kr
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	768 kr

10 Lägenhetsredovisning								
Lgh nr	Antal rum	Area kvm	Andelstal %	plan	Balkong terrass	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1102 SV 1E	3	74	3,2947%	2	2 st	3 995 000	56 832	4 736
1103 SV 1E	3	79	3,5174%	2	1 st	3 895 000	60 672	5 056
1101 SV 1E	2	46	2,0481%	2	1 st	2 895 000	35 328	2 944
1101 SV 1D	3	79	3,5174%	2	1 st	3 895 000	60 672	5 056
1102 SV 1D	6	117	5,2093%	2	3 st	6 895 000	89 856	7 488
1103 SV 1D	2	46	2,0481%	2	1 st	2 895 000	35 328	2 944
1202 SV 1E	3	74	3,2947%	3	2 st	4 195 000	56 832	4 736
1203 SV 1E	3	79	3,5174%	3	1 st	3 995 000	60 672	5 056
1201 SV 1E	2	46	2,0481%	3	1 st	2 995 000	35 328	2 944
1201 SV 1D	3	79	3,5174%	3	1 st	3 995 000	60 672	5 056
1202 SV 1D	6	117	5,2093%	3	3 st	6 995 000	89 856	7 488
1203 SV 1D	2	46	2,0481%	3	1 st	2 995 000	35 328	2 944
1301 SV 1E	4	83	3,6955%	4	1 st	4 995 000	63 744	5 312
1302 SV 1E	3	74	3,2947%	4	1 st	4 245 000	56 832	4 736
1301 SV 1D	3	74	3,2947%	4	1 st	4 245 000	56 832	4 736
1302 SV 1D	4	83	3,6955%	4	Tak terrass 64 kvm	5 995 000	63 744	5 312
1103 PHV 2B	5	129	5,7435%	2	2 st	6 995 000	99 072	8 256
1102 PHV 2B	3	74	3,2947%	2	1 st	3 795 000	56 832	4 736
1104 PHV 2B	5	124	5,5209%	2	1 st	6 695 000	95 232	7 936
1101 PHV 2B	4	79	3,5174%	2	1 st	3 995 000	60 672	5 056
1203 PHV 2B	4	117	5,2093%	3	Tak terrass 57 kvm	6 995 000	89 856	7 488
1202 PHV 2B	2	50	2,2262%	3	1 st	3 095 000	38 400	3 200
1204 PHV 2B	5	124	5,5209%	3	1 st	6 795 000	95 232	7 936
1201 PHV 2B	4	79	3,5174%	3	1 st	4 095 000	60 672	5 056
1302 PHV 2B	4	110	4,8976%	4	1 st	6 995 000	84 480	7 040
1301 PHV 2B	2	62	2,7605%	4	1 st	3 195 000	47 616	3 968
1303 PHV 2B	4	102	4,5414%	4	Tak terrass 29 kvm	6 795 000	78 336	6 528
Summa		2246	100,00%			128 565 000	1 724 928	143 744

11 Känslighetsanalys/ekonomisk prognos

A) Om räntan är oförändrad och en inflation om 2 procent per år

	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter	1 724 928	1 729 711	1 734 755	1 740 067	1 745 650	1 751 510	1 783 367	1 924 596
Summa intäkter	1 724 928	1 729 711	1 734 755	1 740 067	1 745 650	1 751 510	1 783 367	1 924 596
Kostnader								
Ränta	811 369	803 081	794 793	786 505	778 217	769 929	726 682	685 242
Driftskostnader	653 559	666 630	679 963	693 562	707 433	721 582	796 685	879 604
n.till yttre fond	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 630	7 195
Summa kostnader	1 724 928	1 729 711	1 734 755	1 740 067	1 745 650	1 751 510	1 783 367	1 924 596
Årsavgift kr/kvm	768	770	772	775	777	780	794	857

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Avsättning till yttrefond 65 kkr. innebär ett sparande till framtida renoveringar/investeringar.

B) Om räntan är oförändrad och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Intäkter	1 724 928	1 736 246	1 748 153	1 760 666	1 773 803	1 787 583	1 866 817	2 065 022
Summa intäkter	1 724 928	1 736 246	1 748 153	1 760 666	1 773 803	1 787 583	1 866 817	2 065 022
Kostnader								
Ränta	811 369	803 081	794 793	786 505	778 217	769 929	728 489	687 049
Driftskostnader	653 559	673 166	693 361	714 162	735 586	757 654	878 329	1 018 224
Avsättn.till yttre fond	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
amortering	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	1 724 928	1 736 246	1 748 153	1 760 666	1 773 803	1 787 583	1 866 817	2 065 022
Årsavgift kr/kvm	768	773	778	784	790	796	831	919
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 630	7 195

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Avsättning till yttrefond 65 kkr. innebär ett sparande till framtida renoveringar/investeringar.

C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Intäkter	1 915 837	1 918 670	1 921 764	1 925 126	1 928 759	1 932 669	2 041 582	2 173 062
Summa intäkter	1 915 837	1 918 670	1 921 764	1 925 126	1 928 759	1 932 669	2 041 582	2 173 062
Kostnader								
Ränta	1 002 278	992 040	981 802	971 564	961 326	951 088	899 898	848 708
Driftskostnader	653 559	666 630	679 963	693 562	707 433	721 582	796 685	879 604
Avsättn.till yttre fond	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Fattighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
Övrigt	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	1 915 837	1 918 670	1 921 764	1 925 126	1 928 759	1 932 669	1 956 582	2 088 062
Årsavgift kr/kvm	853	854	856	857	859	860	909	968
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 630	7 195

D) Om räntan ökar med 2 %-enhet och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Intäkter	2 091 426	2 098 385	2 105 918	2 114 043	2 122 778	2 132 140	2 189 046	2 364 472
Summa intäkter	2 091 426	2 098 385	2 105 918	2 114 043	2 122 778	2 132 140	2 189 046	2 364 472
Kostnader								
Ränta	1 193 188	1 181 000	1 168 812	1 156 624	1 144 436	1 132 248	1 071 308	1 010 368
Driftskostnader	638 238	657 385	677 107	697 420	718 342	739 893	857 739	994 354
Avsättn.till yttre fond	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Fattighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	99 750
Övrigt	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa kostnader	2 091 426	2 098 385	2 105 918	2 114 043	2 122 778	2 132 140	2 189 046	2 364 472
Årsavgift kr/kvm	931	934	938	941	945	949	975	1 053
Lån Kvm	8 500	8 413	8 326	8 239	8 152	8 065	7 630	7 195

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Avsättning till yttrefond 65 kkr. innebär ett sparande till framtida renoveringar/investeringar.

Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1%	1 033 592	1 033 592	1 033 592	1 033 592	1 033 592	1 033 592	1 033 592	1 033 592
Resultat efter avskrivning	-1 033 792	-1 033 792	-1 033 792	-1 033 792	-1 033 792	-1 033 792	-1 033 792	-1 033 792

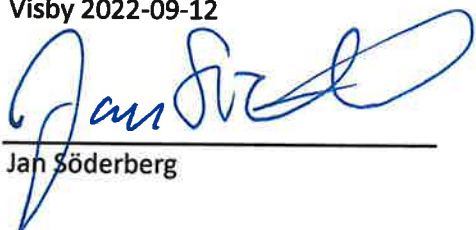
Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultat
men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus betalas en av styrelsen faställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal, drift och underhåll. Andelstal för kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldels avses räntekostnader och amorteringar, vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de kostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Kapitaldel skall även omfatta andra kostnader hänförliga till lån, t ex aviavgifter och ränteskillnadsersättningar.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt för föreningen ska av bosträttshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1% av prisbasbeloppet enligt kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt för föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110)
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Styrelsen ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen inte kan komma att betraktas som s.k. oäkta bostadsrättsföreningen enligt Skatteverkets regler.
- E. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av ett prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110) Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- F. Styrelsen skall beakta att minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. Med kvalificerad verksamhet menas främst upplåtelse av lägenheterna till fysiska medlemmar. Styrelsen ansvarar att inte juridiska medlemmar äger mer än 40%.
- G. Bostadsrättshavaren svarar för att på eget bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under " Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- H. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el, tv och bredband.
- I. Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll.
- J. I kostnadskalkylen redovisas boareor som baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall inte föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

- K. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
- L. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Visby 2022-09-12



Jan Söderberg



Emil Borg



Joakim Ljungberg