

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Skeppstornet i Gävle

Organisationsnummer 769641-3538

Gävle kommun

Gävle 2022-10-06

---

  
Fredrik Jernberg Erik Hertzman Martina Forslund

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Kortfattad byggnadsbeskrivning	4
4. Rättigheter	4
5. Fastighetsrättsliga åtgärder	4
6. Planer och markregleringar	5
7. Samfällighet och gemensamhetsanläggning	5
8. Kortfattad rumsbeskrivning	5
9. Beskrivning tomtmark	6
10. Underhållsbehov	6
11. Försäkring	6
12. Taxeringsvärde	6
13. Beräkning av föreningens fastighetsförvärv	6
14. Finansieringsplan	7
15. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7,8
16. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
17. Nyckeltal	8
18. Uppmätning av ytor	9
19. Tillkommande driftskostnader för bostadsrättshavaren	9
20. Lägenhetsförteckning	10,11
21. Ekonomisk prognos	12
22. Bokföringsmässigt underskott	12
23. Likviditetsprognos	13
24. Kassaflödesprognos	14
25. Känslighetsanalys. Ränte –och inflationsförändring	15
26. Särskilda förhållanden	16

**Bilaga:** Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

## **1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Skeppstornet i Gävle med organisationsnummer 769641-3538, som registrerades hos Bolagsverket 2022-06-27, har enligt stadgarna 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan vara medlem i föreningen.

För att föreningen ska bedrivas som äkta bostadsrättsförening får föreningens verksamhet till mer än 40% inte bestå av juridisk person. Föreningen ska bedriva sin verksamhet som äkta bostadsrättsförening.

På föreningens fastighet kommer det att uppföras ett bostadshus med 15 våningar och 59 st bostadslägenheter. Total lägenhetsyta 4.550 kvm. Källare med 29 st parkeringsplatser för bil och 1 st handikapparkering för bil.

Bygglov är sökt och marknadsföringen och försäljningen kommer att påbörjas under kvartal 4, 2022. Entreprenaden är en totalentreprenad.

Byggstart sker när 70% av lägenheterna är sålda. Beräknad byggstart under första halvåret 2023. Beräknad inflyttning under sommaren/hösten 2025.

Förhandsavtal tecknas när kostnadskalkylen blivit godkänd av intygsgivarna och förskottsbetalning kan ske när bostadsrättsföreningen erhållit tillstånd från Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kapitlet 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Intygsgivarna ska intyga att kalkylen vilar på tillförlitliga grunder, det vill säga att beräkningarna är pålitliga och att kalkylen framstår som hållbar.

Beräkning av föreningens anskaffningskostnad, kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda under kvartal 3, 2022.

Säljaren kommer att garantera insatser och avgifter på osålda lägenheter.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren 170.000 kr på tillträdesdagen som kassa.

Överlåtelsen av fastigheten Gävle Brynäs 18:7 kommer att ske i bolagsform. Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten, finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljning.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Gävle Brynäs 18:7
<b>Fastighetens adress:</b>	Södra Skeppsbron 24, 802 87 Gävle
<b>Tomtareal:</b>	1.783 kvm (friköpt)
<b>Antal lägenheter:</b>	59 st
<b>Lägenheternas yta:</b>	4.550 kvm
<b>Garageplats:</b>	30 st

## 3. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

<b>Grund:</b>	Betong
<b>Stomme:</b>	Betong
<b>Fasad:</b>	Målad betong
<b>Fönster:</b>	Treglas
<b>Yttertak:</b>	Papp och sedum

### **Installationer**

<b>Vatten:</b>	Kommunalt
<b>Avlopp:</b>	Kommunalt
<b>Hiss:</b>	Ja
<b>Internet:</b>	Fiber från Gavlenet

## 4. RÄTTIGHETER

<b>Ändamål</b>	<b>Förhållande</b>	<b>Typ</b>	<b>Akt</b>
Starkström/svagström rätt att behålla och förnya kabelskåp med tillbehör	Last	Ledningsrätt	2180K-16/139.1
Fjärrvärme rätt att behålla, underhålla och förnya fjärrvärmeledningar med tillbehör	Last	Ledningsrätt	2180K-16/139.2
Fjärrkyla rätt att behålla, underhålla och förnya fjärrkylaledningar med tillbehör	Last	Ledningsrätt	2180K-16/139.3
Balkong rätt att anlägga, underhålla och förnya balkonger inom område A	Last	Officialservitut	2180K-16/7.1
Fasad rätt att underhålla och förnya fasad inom område B	Last	Officialservitut	2180K-16/7.2

## 5. FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

<b>Åtgärd</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	2016-02-16	2180K-16/7
Ledningsrätt	2017-08-10	2180K-16/139

## 6. PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer Brynäs 18:6 m.fl Detaljplan

Akt: 2180K-26241 Status: Beslut Beslutsdatum: 2014-08-27 Senaste ändring: 2020-01-16

Laga kraft: 2014-09-25 Genomförande: 2014-09-26 – 2024-09-25 Berörd kommun: Gävle

## 7. SAMFÄLLIGHET OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns ingen samfällighet, gemensamhetsanläggning antecknad på fastigheten.

## 8. KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

### Hall

Golv: Del klinker/del ekparkett  
Vägg: Vitmålade  
Tak: Vitmålat  
Övrigt: Garderob

### Vardagsrum

Golv: Ekparkett  
Vägg: Vitmålade  
Tak: Vitmålat

### Sovrum

Golv: Ekparkett  
Vägg: Vitmålade  
Tak: Vitmålat  
Övrigt: Garderober

### Badrum

Golv: Klinker  
Vägg: Kakel  
Tak: Vitmålat  
Övrigt: Tvättställ med kommod. Wc-stol. Dusch. Tvättmaskin och torktumlare

### Kök

Golv: Ekparkett  
Vägg: Vitmålade  
Tak: Vitmålat  
Skåpinredning: Marbodal  
Vitvaror: Inbyggnadshäll, induktion. Inbyggnadsugn i rostfritt. Fläkt Integrerad i överskåp. Mikrovågsugn i rostfritt. Kylskåp och frysskåp i rostfritt. Diskmaskin i rostfritt. Diskho.  
Övrigt: Bänkskiva i sten. Kakel över diskbänken.

### Generellt

Värme: Vattenburen golvvärme  
Innerdörrar: Släta vita

## **9. BESKRIVNING TOMTMARK**

Tomten iordningsställs med planteringar, uteplats med ljusstak, grillplats, lekplats och cykelparkering.

## **10. UNDERHÅLLSBEHOV**

Byggnaden är nybyggd, varför något större underhållsbehov ej föreligger förutom löpande underhåll år 1-16.

## **11. FÖRSÄKRING**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

## **12. TAXERINGSVÄRDE**

När byggnaden är färdigställd ska fastigheten omtaxeras. Enligt Skatteverkets beräkningsprogram uppskattas taxeringsvärdet för 2022, taxeringsenhet 321 – hyreshusenhet för bostäder och lokaler enligt följande:

Bostäder mark	6.200.000 kr
Bostäder byggnad	78.000.000 kr
Lokaler mark	28.000 kr
Lokaler byggnad	3.450.000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>87.678.000 kr</b>

## **13. BERÄKNING AV FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a entreprenadkontrakt inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier, förvärv av fastighet, konsultkostnader och stämpelavgifter.

<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>232.910.000 kr</b>
----------------------------------	-----------------------

#### 14. FINANSIERINGSPLAN

Medlemsinsatser	178.310.000 kr
Fastighetslån	54.600.000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>232.910.000 kr</b>

#### 15. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER

##### **Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad och beräknats med en snittränta på 4,00%. Rak amortering 1% av skuldbeloppet per år. Pantbrev med bästa rätt som säkerhet i fastigheten Gävle Brynäs 18:7.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	54.600.000 kr	Ej fastställd	4,00%	2.184.000 kr
Amortering				546.000 kr
Räntekostnad				2.184.000 kr
<b>Summa utbetalning kapital</b>				<b>2.730.000 kr</b>

##### **Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlaget avskrivningar grundar sig på en schablonberäkning om 80% av den totala anskaffningskostnaden. Avskrivningsmetod K3.

Underlag för avskrivning	186.328.000 kr
Avskrivningsbelopp år 1	1.863.280 kr

##### **Årsavgift**

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften kommer att föreningens löpande utbetalningar för; driftskostnader, låneräntor, amortering och avsättning till fonder.

##### **Driftskostnader**

Värme	455.000 kr
Vatten och avlopp	228.000 kr
Fastighetsel	80.000 kr
Försäkring	100.000 kr
Sophämtning	120.000 kr
Hisskötsel	40.000 kr
Snöröjning	50.000 kr
Trappstädning	80.000 kr
Trädgårdsskötsel	100.000 kr
Ekonomisk förvaltning	100.000 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1.353.000 kr</b>

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Enligt nuvarande skatteregler för småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 eller senare, är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren, gäller endast bostäder. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet från färdigställandet.

Beräkningen av fastighetsskatten är framräknad på följande sätt:

Taxeringsvärde lokaler 3.478.000 kr x 1%	34.780 kr
<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>34.780 kr</b>

### Fondavsättning

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplanen. De överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Till dess underhållsplan tagits fram sker avsättning till fonden med minst 50 kr per kvm.

Avsättning yttre fond	227.500 kr
Avsättning dispositionsfond	107.720 kr
<b>Summa avsättning fond</b>	<b>335.220 kr</b>

<b>Summa kapitalkostnad, driftskostnad, fastighetsskatt och fondavsättning</b>	<b>4.453.000 kr</b>
--	---------------------

### 16. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgift 4.550 kvm x 860 kr	3.913.000 kr
Hyra garage 30 st x 1.500 kr per månad	540.000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>4.453.000 kr</b>

### 17. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	51.189 kr
Medlemsinsats i snitt per kvm	39.189 kr
Fastighetslån per kvm	12.000 kr
Räntekostnad per kvm	480 kr
Amortering på kvm	120 kr
Driftskostnad per kvm	297 kr
Fastighetsskatt per kvm	8 kr
Avsättning yttre fond per kvm	50 kr
Avsättning dispositionsfond per kvm	24 kr
Avskrivning per kvm	409 kr
Kassaflöde före amortering per kvm	194 kr
Kassaflöde efter amortering per kvm	74 kr
Årsavgift per kvm	860 kr
Medlemsinsats i % av anskaffningskostnaden	76%
Fastighetslån i % av anskaffningskostnaden	24%



## **18. UPPMÄTNING AV YTOR**

Lägenheternas yta är uppmätt på ritning.

## **19. TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN**

### **Lägenhet (45-55 kvm) nr :**

2:1002, 3:1003, 9:1105, 14:1205, 19:1305, 24:1405.

Hushållsel: 300 kr per månad

Hemförsäkring: 100 kr per månad

Internet: 350 kr per månad

### **Lägenhet (59-68 kvm) nr:**

5:1101, 6:1102, 7:1103, 10:1201, 11:1202, 12:1203, 15:1301, 16:1302, 17:1303, 20:1401, 21:1402, 22:1403.

Hushållsel: 400 kr per månad

Hemförsäkring: 150 kr per månad

Internet: 350 kr per månad

### **Lägenhet (69-77 kvm) nr:**

26:1502, 27:1503, 28:1504, 30:1602, 31:1603, 32:1604, 34:1702, 35:1703, 36:1704, 38:1802, 39:1803, 40:1804, 42:1902, 43:1903, 44:1904, 46:2002, 47:2003, 48:2004, 50:2102, 51:2103, 52:2104.

Hushållsel: 500 kr per månad

Hemförsäkring: 200 kr per månad

Internet: 350 kr per månad

### **Lägenhet (87-96 kvm) nr:**

8:1104, 13:1204, 18:1304, 23:1404, 25:1501, 29:1601, 33:1701, 37:1801, 41:1901, 45:2001, 49:2101.

Hushållsel: 600 kr per månad

Hemförsäkring: 250 kr per månad

Internet: 350 kr per månad

### **Lägenhet (102-115 kvm) nr:**

4:1004, 53:2201, 54:2202, 55:2203, 56:2301, 57:2302, 58:2303.

Hushållsel: 700 kr per månad

Hemförsäkring: 300 kr per månad

Internet: 350 kr per månad

### **Lägenhet (139-155 kvm) nr:**

59:2401, 60:2402

Hushållsel: 900 kr per månad

Hemförsäkring: 400 kr per månad

Internet: 350 kr per månad

Driftskostnaderna är schablonberäknade efter normal förbrukning.

## 20. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Objekt	Lägenhetsnr	Väningsplan	Storlek	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Balkong
Lägenhet	2:1002	Bottenplan	2 rok	55 kvm	1,21	1.750.000	31.118	3.942	Uteplats
Lägenhet	3:1003	Bottenplan	2 rok	45 kvm	0,99	1.450.000	32.222	3.225	Uteplats
Lägenhet	4:1004	Bottenplan	2 rok	102 kvm	2,24	3.200.000	31.373	7.310	Uteplats
Lägenhet	1 5:1101	1 trappa	3 rok	68 kvm	1,49	1.975.000	29.044	4.873	Balkong
Lägenhet	1 6:1102	1 trappa	2 rok	60 kvm	1,32	1.875.000	31.250	4.300	Balkong
Lägenhet	1 7:1103	1 trappa	2 rok	59 kvm	1,30	1.845.000	31.271	4.228	Balkong
Lägenhet	1 8:1104	1 trappa	3 rok	87 kvm	1,91	2.845.000	32.701	6.235	Balkong
Lägenhet	1 9:1105	1 trappa	2 rok	47 kvm	1,03	1.495.000	31.809	3.368	Balkong
Lägenhet	2 10:1201	2 trappor	3 rok	68 kvm	1,49	2.025.000	29.779	4.873	Balkong
Lägenhet	2 11:1202	2 trappor	2 rok	60 kvm	1,32	1.925.000	32.083	4.300	Balkong
Lägenhet	2 12:1203	2 trappor	2 rok	59 kvm	1,30	1.895.000	32.119	4.228	Balkong
Lägenhet	2 13:1204	2 trappor	3 rok	87 kvm	1,91	2.945.000	33.851	6.235	Balkong
Lägenhet	2 14:1205	2 trappor	2 rok	47 kvm	1,03	1.550.000	32.979	3.368	Balkong
Lägenhet	3 15:1301	3 trappor	3 rok	68 kvm	1,49	2.095.000	30.809	4.873	Balkong
Lägenhet	3 16:1302	3 trappor	2 rok	60 kvm	1,32	1.975.000	32.917	4.300	Balkong
Lägenhet	3 17:1303	3 trappor	2 rok	59 kvm	1,30	1.945.000	32.966	4.228	Balkong
Lägenhet	3 18:1304	3 trappor	3 rok	87 kvm	1,91	2.995.000	34.425	6.235	Balkong
Lägenhet	3 19:1305	3 trappor	2 rok	47 kvm	1,03	1.595.000	33.936	3.368	Balkong
Lägenhet	4 20:1401	4 trappor	3 rok	68 kvm	1,49	2.150.000	31.618	4.873	Balkong
Lägenhet	4 21:1402	4 trappor	2 rok	60 kvm	1,32	2.025.000	33.750	4.300	Balkong
Lägenhet	4 22:1403	4 trappor	2 rok	59 kvm	1,30	1.995.000	33.814	4.228	Balkong
Lägenhet	4 23:1404	4 trappor	3 rok	87 kvm	1,91	3.045.000	35.000	6.235	Balkong
Lägenhet	4 24:1405	4 trappor	2 rok	47 kvm	1,03	1.645.000	35.000	3.368	Balkong
Lägenhet	5 25:1501	5 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.375.000	35.156	6.880	Balkong
Lägenhet	5 26:1502	5 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.750.000	35.714	5.518	Balkong
Lägenhet	5 27:1503	5 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.475.000	35.870	4.945	Balkong
Lägenhet	5 28:1504	5 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.995.000	38.896	5.518	Balkong
Lägenhet	6 29:1601	6 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.485.000	36.302	6.880	Balkong
Lägenhet	6 30:1602	6 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.795.000	36.299	5.518	Balkong
Lägenhet	6 31:1603	6 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.495.000	36.159	4.945	Balkong

Objekt	Lägenhetsnr	Väningsplan	Storlek	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Balkong
Lägenhet	6 32:1604	6 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	3.385.000	43.961	5.518	Balkong
Lägenhet	7 33:1701	7 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.585.000	37.344	6.880	Balkong
Lägenhet	7 34:1702	7 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.825.000	36.688	5.518	Balkong
Lägenhet	7 35:1703	7 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.545.000	36.884	4.945	Balkong
Lägenhet	7 36:1704	7 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	3.465.000	45.000	5.518	Balkong
Lägenhet	8 37:1801	8 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.685.000	38.385	6.880	Balkong
Lägenhet	8 38:1802	8 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.875.000	37.338	5.518	Balkong
Lägenhet	8 39:1803	8 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.575.000	37.319	4.945	Balkong
Lägenhet	8 40:1804	8 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	3.545.000	33.052	5.518	Balkong
Lägenhet	9 41:1901	9 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.785.000	39.427	6.880	Balkong
Lägenhet	9 42:1902	9 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.895.000	37.597	5.518	Balkong
Lägenhet	9 43:1903	9 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.600.000	37.681	4.945	Balkong
Lägenhet	9 44:1904	9 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	3.620.000	47.013	5.518	Balkong
Lägenhet	10 45:2001	10 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.885.000	40.469	6.880	Balkong
Lägenhet	10 46:2002	10 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.965.000	38.506	5.518	Balkong
Lägenhet	10 47:2003	10 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.650.000	38.406	4.945	Balkong
Lägenhet	10 48:2004	10 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	3.695.000	47.987	5.518	Balkong
Lägenhet	11 49:2101	11 trappor	3 rok	96 kvm	2,11	3.985.000	41.510	6.880	Balkong
Lägenhet	11 50:2102	11 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	2.985.000	38.766	5.518	Balkong
Lägenhet	11 51:2103	11 trappor	2 rok	69 kvm	1,52	2.695.000	39.058	4.945	Balkong
Lägenhet	11 52:2104	11 trappor	3 rok	77 kvm	1,69	3.775.000	49.026	5.518	Balkong
Lägenhet	12 53:2201	12 trappor	4 rok	115 kvm	2,53	5.075.000	44.130	8.242	Balkong
Lägenhet	12 54:2202	12 trappor	4 rok	106 kvm	2,33	4.395.000	41.462	7.597	Balkong
Lägenhet	12 55:2203	12 trappor	4 rok	106 kvm	2,33	5.095.000	48.066	7.597	Balkong
Lägenhet	13 56:2301	13 trappor	4 rok	115 kvm	2,53	5.175.000	45.000	8.242	Balkong
Lägenhet	13 57:2302	13 trappor	4 rok	106 kvm	2,33	4.495.000	42.406	7.597	Balkong
Lägenhet	13 58:2303	13 trappor	4 rok	106 kvm	2,33	5.195.000	49.009	7.597	Balkong
Lägenhet	14 59:2401	14 trappor	3 rok	77 kvm +loft 39 kvm	1,69	5.165.000	67.078 (44.526)	5.518	Takterrass
Lägenhet	14 60:2402	14 trappor	3 rok	100 kvm +loft 54 kvm	2,20	6.535.000	65.350 (42.435)	7.167	Takterrass
<b>Summa</b>				<b>4.550 kvm</b>	<b>100,00</b>	<b>178.310.000</b>		<b>326.083</b>	

## 21. EKONOMISK PROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Årsavgift	3.913.000	3.991.660	4.071.085	4.152.507	4.235.557	4.320.268	4.406.673	4.494.807	4.584.703	4.676.397	4.769.925	5.246.917
Hyrar garage	540.000	550.800	561.816	573.052	584.513	596.204	608.128	620.290	632.696	645.350	658.257	724.083
<b>Summa</b>	<b>4.453.000</b>	<b>4.542.460</b>	<b>4.632.901</b>	<b>4.725.559</b>	<b>4.820.170</b>	<b>4.916.472</b>	<b>5.014.801</b>	<b>5.115.097</b>	<b>5.217.399</b>	<b>5.321.747</b>	<b>5.428.182</b>	<b>5.971.000</b>

Utbetalningar och Avsättningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ränta	2.184.000	2.162.160	2.140.320	2.118.480	2.096.640	2.074.800	2.052.960	2.031.120	2.009.280	1.987.440	1.965.600	1.856.400
Amortering	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000	546.000
Drift	1.353.000	1.380.060	1.407.661	1.435.814	1.464.531	1.493.821	1.523.698	1.554.172	1.585.255	1.616.960	1.649.299	1.814.229
Fast.avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128.000
Fast.skatt	34.780	35.476	36.185	36.909	37.647	38.400	39.168	39.951	40.750	41.565	42.397	46.636
Yttre fond	227.500	232.050	236.691	241.425	246.253	251.178	256.202	261.326	266.552	271.884	277.321	305.053
Disp.fond	107.720	109.874	112.072	114.313	116.600	118.932	121.310	123.736	126.211	128.735	131.310	144.441
<b>Summa</b>	<b>4.453.000</b>	<b>4.465.620</b>	<b>4.478.929</b>	<b>4.492.941</b>	<b>4.507.671</b>	<b>4.523.131</b>	<b>4.539.338</b>	<b>4.556.305</b>	<b>4.574.048</b>	<b>4.592.584</b>	<b>4.611.927</b>	<b>4.840.759</b>

Överskott	0	+76.840	+153.972	+232.618	+312.499	+393.341	+475.463	+558.792	+643.351	+729.163	+816.255	+1.130.241
-----------	---	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	------------

## 22. BOKFÖRINGSMÄSSIGT UNDERSKOTT / ÖVERSKOTT

Bokföringsmässigt Underskott	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Planenlig avskrivning	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	-1.863.280	1.863.280
Återläggning amortering	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000	+546.000
Återläggning fonder	+335.220	+341.920	+348.763	+355.738	+362.853	+370.110	+377.512	+385.062	+392.763	+400.619	+408.631	+449.494
Återläggning överskott	0	+76.840	+153.972	+232.618	+312.499	+393.341	+475.463	+558.792	+643.351	+729.163	+816.255	+1.130.241
Bokföringsmässigt Underskott/Överskott	-982.060	-898.520	-814.545	-728.924	-641.928	-553.829	-464.305	-373.426	-281.166	-187.498	-92.394	+262.455

### 23. LIKVIDITETSPROGNOS

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ingående kassa	170.000											
Yttre fond	227.500	232.050	236.691	241.425	246.253	251.178	256.202	261.326	266.552	271.884	277.321	305.053
Disp.fond	107.720	109.874	112.072	114.313	116.600	118.932	121.310	123.736	126.211	128.735	131.310	144.441
Överskott	0	76.840	153.972	232.618	312.499	399.341	475.463	558.792	643.351	729.163	816.255	1.130.241
Likviditet	505.220	505.220	923.984	1.426.719	2.015.075	2.690.427	3.459.878	4.312.853	5.256.707	6.292.821	7.422.603	8.647.489
<b>Ack.liikvid</b>	<b>505.220</b>	<b>923.984</b>	<b>1.426.719</b>	<b>2.015.075</b>	<b>2.690.427</b>	<b>3.459.878</b>	<b>4.312.853</b>	<b>5.256.707</b>	<b>6.292.821</b>	<b>7.422.603</b>	<b>8.647.489</b>	<b>10.227.224</b>

#### Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Årsavgift år 1-16, höjning: 2,00% per år  
 Ränta i snitt år 1-16: 4,00% per år  
 Driftkostnad år 1-16, höjning: 2,00% per år  
 Avsättning yttre fond år 1-16, höjning: 2,00% per år  
 Avsättning dispositionsfond år 1-16, höjning: 2,00% per år

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

Amortering per år (1%): 546.000 kr

Fastighetslån år 1: 54.600.000 kr

Fastighetslån år 16: 46.410.000 kr

#### Ränta:

Den beräknade räntan i kalkylen grundar sig på offert erhållen från Handelsbanken den 2022-09-07.  
 3mån=2,35%. 1år=3,44%. 2år=3,85%. 3år=3,93%. 4år=3,93%.  
 5år=3,93%. 8år=4,05%. 10år=4,09%.

**24. KASSAFLÖDESPROGNOS**

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
<b>Intäkter</b>	<b>4.453.000</b>	<b>4.542.460</b>	<b>4.632.901</b>	<b>4.725.559</b>	<b>4.820.170</b>	<b>4.916.472</b>	<b>5.014.801</b>	<b>5.115.097</b>	<b>5.217.399</b>	<b>5.321.747</b>	<b>5.428.182</b>	<b>5.971.000</b>
<b>Utbetalningar</b>	<b>Ar1</b>	<b>Ar2</b>	<b>Ar3</b>	<b>Ar4</b>	<b>Ar5</b>	<b>Ar6</b>	<b>Ar7</b>	<b>Ar8</b>	<b>Ar9</b>	<b>Ar10</b>	<b>Ar11</b>	<b>Ar16</b>
Ränta	2.184.000	2.162.160	2.140.320	2.118.480	2.096.640	2.074.800	2.052.960	2.031.120	2.009.280	1.987.440	1.965.600	1.856.400
Drift	1.353.000	1.380.060	1.407.661	1.435.814	1.464.531	1.493.821	1.523.698	1.554.172	1.585.255	1.616.960	1.649.299	1.814.229
Fast.avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128.000
Fast.skatt	34.780	35.476	36.185	36.909	37.647	38.400	39.168	39.951	40.750	41.565	42.397	46.636
<b>Summa</b>	<b>3.571.780</b>	<b>3.577.696</b>	<b>3.584.166</b>	<b>3.591.203</b>	<b>3.598.818</b>	<b>3.607.021</b>	<b>3.615.826</b>	<b>3.625.243</b>	<b>3.635.285</b>	<b>3.645.965</b>	<b>3.657.296</b>	<b>3.845.265</b>
<b>Överskott</b>	<b>+881.220</b>	<b>+964.764</b>	<b>+1.048.735</b>	<b>+1.134.356</b>	<b>+1.221.352</b>	<b>+1.309.451</b>	<b>+1.398.975</b>	<b>1.489.854</b>	<b>1.582.114</b>	<b>+1.675.782</b>	<b>+1.770.886</b>	<b>+2.125.735</b>
Amortering	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000	-546.000
<b>Överskott</b>	<b>+335.220</b>	<b>+418.764</b>	<b>+502.735</b>	<b>+588.356</b>	<b>+675.352</b>	<b>+763.451</b>	<b>+852.975</b>	<b>+943.854</b>	<b>1.036.114</b>	<b>+1.129.782</b>	<b>+1.224.886</b>	<b>+1.579.735</b>

**25. KÄNSLIGHETSANALYS. RÄNTE – OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING**

Arsavgift om  
(kr per kvm)

Kalkylens  
Inflationsmål  
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
1.Kalkylens ränta	860	877	895	913	931	950	968	988	1.008	1.028	1.048	1.153
2.Kalkylens Ränta+0,5%	920	936	954	971	989	1.007	1.024	1.044	1.063	1.083	1.102	1.204
3.Kalkylens Ränta+1,0%	980	995	1.013	1.029	1.047	1.064	1.080	1.100	1.118	1.138	1.156	1.255
4.Kalkylens Ränta+1,5%	1.040	1.054	1.072	1.087	1.105	1.121	1.136	1.156	1.173	1.193	1.210	1.306
5.Kalkylens Ränta+2,0%	1.100	1.113	1.131	1.145	1.163	1.178	1.192	1.212	1.228	1.248	1.264	1.357
6.Kalkylens Ränta-0,5%	800	818	836	855	873	893	912	932	953	973	994	1.102
7.Kalkylens Ränta-1,0%	740	759	777	797	815	836	856	876	898	918	940	1.051

Kalkylens  
räntenivå  
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
8.inflationsmål +1%	869	886	904	922	940	960	978	998	1.018	1.038	1.058	1.165
9.inflationsmål +2%	886	904	922	940	960	978	998	1.018	1.038	1.058	1.069	1.176

## **26. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med det belopp som ovan angivits och årsavgift med det belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift, och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de som ovan redovisade utgår icke –vare sig av 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 ska äventyras.

-Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

-Bostadsrättshavaren ska betala med egna medel kostnad för; hushållsel, hemförsäkring och Tv/Telefon/Internet.

De i kostnadskalkylen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vad som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.



## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Skeppstornet i Gävle* med organisationsnummer 769641-3538 daterad 2022-10-06 och lämnar följande intyg.

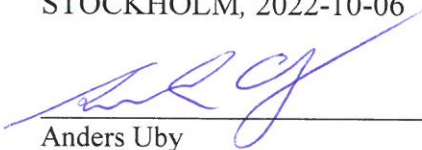
Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

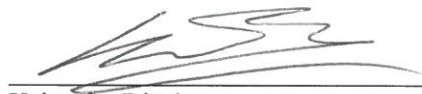
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, 2022-10-06



---

Anders Uby



---

Kristofer Björk

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga***

Bankoffert, Handelsbanken, 2022-09-07  
Beräkningar taxeringsvärden, 2022-04-20  
Kostnadskalkyl  
Nybyggnadskarta  
Offert fastighetsförsäkring, Gjensidige, 2022-09-23  
Registreringsbevis, 2022-07-03  
Ritningar  
Situationsplan  
Stadgar, registrerade 2022-06-27  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Gävle Brynäs 18:7, 2022-09-01