

Kostnads kalkyl

för

Bostadsrättsföreningen Platån Råda Höjder

Org nr: 769641-2738

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-4
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	5
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	6
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	6
F. Redovisning av lägenheter	Sida	7-8
G. Nyckeltal	Sida	9
H. Ekonomisk prognos	Sida	9
I. Känslighetsanalys	Sida	10
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	11
K. Särskilda förhållanden	Sida	12

Intyg enligt bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Platån Råda Höjder, Härryda kommun, org. nr. 769641-2738 som registrerades hos Bolagsverket den 24 maj 2022 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 50 bostadslägenheter inom fastigheten Härryda Kindbogården 1:128 i Härryda kommun.

Ansökan om bygglov har skickats in den 21 maj 2024 och Byggstart av föreningens hus beräknas ske kvartal 3 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under oktober 2026 och avslutas senast vid inflyttning som beräknas ske Kvartal 2 2027.

I enlighet med vad 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen är baserade på offerter för köp av samtliga aktier i bolaget Säteriet Utvecklings kvarter A AB, vilka är fastighetsägare till Härryda Kindbogården 1:128 fastigheten kommer att överlåtas till föreningen via en verksamhetsöverlåtelse. Föreningen har även fått en offert för en totalentreprenad av Nordr Sverige AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i september 2024.

Föreningen tillämpar regelverket K3 för föreningens redovisning och i och med det kommer föreningen att skriva av fastigheten uppdelat på olika komponenter.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolaget är ännu inte upphandlat.

Säkerhet för förskotten enligt 5 kap 9 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Nordr Sverige AB har i offerten gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt med den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Härryda Kindbogården 1:128
Kommun:	Härryda
Fastighetsarea:	2554 kvm (Efter fastighetsreglering beräknas fastigheten uppgå till ca 1125 kvm)
Bygglov:	Ansökan om bygglov skickades in 21 maj 2024
Antal trapphus:	1 st
Antal våningar:	5-7 våningar med underliggande garage och källare
Antal bostadslägenheter:	50 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 3528 kvm
Antal garageplatser:	27 st
Varav elbilsplatser:	27 st

Servitut

Fastigheten kan komma att bli belastad med servitut.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ingår i en GA:	Härryda Råda GA:2
Gemensamhetsanläggningen består av:	gårdsgata och gångstråk med markbeläggning, belysning inkl. ledningar, dagvattenhantering samt parkering.
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av:	En samfällighet kan komma att bildas.
Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen:	1/4240 andelar. Andelstalen kan komma att ändras då fastigheten går från obebyggd till bebyggd.

Bostadsrättsföreningen kommer genom fastighetsreglering avyttra del av fastigheten. Fastigheten kommer efter fastighetsreglering ingå i en GA: med ändamål garage, gård och installationer. Eventuellt kan flera GA: komma att tillskapas alternativt befintliga utökas.

En samfällighet kan komma att bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Tak:	Bandfalsad plåt, takpapp
Fasadbehandling:	Betong- /tegelsockel, träpanel/tegelfasad
Yttervägg:	Utfackningsväggar
Innertak	Vitmålade
Våningsbjälklag:	Betong
Fönster/fönsterdörr:	Trä/aluminium
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Entréparti	Massiv ek
Garageport	Lackerad vikport i stål
Balkong:	Betong. Räcke i aluminiumprofiler/aluminiumprofiler + träpanel
Takterrass:	Trätrall
Uteplats:	Betongmarksten, vissa avgränsas av plantering/räcke
Källare:	Betong (I källaren finns undercentral och lägenhetsförråd)

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer
Vatten och avlopp:	Kommunalt
El:	Kollektivt abonnemang, individuell mätning. Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare i lägenheten.
Ventilation:	FX (frånluftsventilation med värmeåtervinning. Tilluft via ventiler i fasad
TV/bredband:	Telia 3play, 500Mbits/Tv-paket Bas
Hiss:	En hiss

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Källsortering	Insamling av rest- matavfall sker i moloker. Återvinningsstation för uppsamling av övriga fraktioner finns i området.
Teknikrum:	Finns i källare
Tomtmark	Gemensam vistelseyta på gården
Parkering:	I garage under huset och längs gata.
Cykelparkering:	I källarplan, på gården och vid entréer
Postbox:	Finns i entréhall eller på vägg utanför lägenhet.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl, frys, spishäll, ugn och micro.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	TT/TM eller KM, kommod
WC	Klinker	Målat	Målat	Kommod
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Elfa-system med hylla, klädstång.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	65 862 465 kr
Totalentreprenad	160 816 535 kr
Summa slutlig beräknad kostnad	226 679 000 kr

- * Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 95 928 000 kr och är uppdelat på bostäder 93 000 000 kr och lokaler 2 928 000 kr (garage ingår i lokaldelen). Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 14 000 000 kr och 81 928 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen kommer förvärva samtliga aktier i ett av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Säteriet Utvecklings kvarter A AB som äger fastigheten Härryda Kindbogården 1:128. Fastigheten kommer att överlåtas till föreningen och aktiebolaget ska likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolaget. Föreningen kommer att vara lagfaren ägare av fastigheten. Förvärvet medför en latent, skatteskuld vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 6 410 375 kr.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna kostnadskalkyl, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år	Amortering
Lån 1	14 112 000	Rörlig	4,00%	564 480	84 672
Lån 2	14 112 000	3 år	4,00%	564 480	84 672
Lån 3	14 112 000	5 år	4,00%	564 480	84 672
Summa lån	42 336 000			1 693 440	254 016
Insatser	126 210 700				
Upplåtelseavgifter	54 090 300				
Återbetalning av moms**	4 042 000				
Summa Finansiering	226 679 000				

- ** Föreningen beräknar att få 4 042 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år 1. Ökningsfaktorn i serieplanen är 4,3 %.

Handelsbanken har lämnat en finansieringsoffert 2024-09-23 med en snittränta om 3,08 % och en offererad amortering om 254 016 kr.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 389 491 kr, vilket motsvarar 110 kr per m² lägenhetsyta BOA.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Härryda Kindbogården 1:128 omfattande 42 336 000 kr inom 42 336 000 kr.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter			
Årsavgift ¹	3 528 m ²	808 kr/m ²	2 849 403
Årsavgift Triple play	50 enheter	2 298 kr/år	114 900
Årsavgift hushållsel inkl. moms		43 kr/m ²	153 376
Årsavgift varmvatten inkl. moms		70 kr/m ²	245 318
Hyra extra förråd	8 St	500 kr/mån	48 000
Intäkt Solceller			8 000
Hysesintäkt elbilplatser	25 St	1300 kr/plats/mån	390 000
Hysesintäkt elbilsplats med förråd	2 St	1 580 kr/plats/mån	37 920
Totala Intäkter			3 846 916
Kostnader			
Kapitalkostnader			
Räntekostnader			1 693 440
Avskrivning ²			2 007 526
Summa kapitalkostnad			3 700 966
Driftskostnader och löpande underhåll³			
Fastighetsskötsel och städning ⁴			246 400
Hisskötsel ⁵			7 800
Telia 3play			114 900
El (fastighetsel)			239 600
El (hushållsel)			153 400
Värme och varmvatten			242 900
Vatten och avlopp			298 200
Återvinning och restavfall			89 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			56 400
Ekonomisk förvaltning			79 600
Revisionsarvode			18 800
Styrelsearvode			34 700
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, mättjänst IMD, löpande underhåll m.m.)			76 800
Summa driftskostnader och löpande underhåll			1 658 500
Yttre fondavsättning			
Avsättning till den yttre fonden ⁶			211 680
Övrigt			
Fastighetsskatt lokaler ⁷			29 280
Summa Övrigt			29 280
Totala kostnader			5 600 426
Resultat			-1 753 510

Noter

- ¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- ² Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.
- ³ Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- ⁴ Inkl. teknisk förvaltning.
- ⁵ Hisslarm och besiktning.
- ⁶ Bostadsrättsföreningen sätter av 60 kr per kvm till den yttre fonden.
- ⁷ Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 2 928 000 för garagedelen.

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
03-1001	69	3 RKF	2 271 500	973 500	3 245 000	833 299	1,9683%	56 085	4 674	2 298	3 000	4 798	66 180
03-1002	80	3 RKBUF	2 922 150	1 252 350	4 174 500	914 416	2,1599%	61 544	5 129	2 298	3 478	5 563	72 883
03-1003	59	2 RKBUF	1 809 500	775 500	2 585 000	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 565	4 103	58 102
03-1004	59	2 RKBUF	1 809 500	775 500	2 585 000	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 565	4 103	58 102
03-1005	80	3 RKBUF	2 768 150	1 186 350	3 954 500	914 416	2,1599%	61 544	5 129	2 298	3 478	5 563	72 883
03-1006	71	3 RKBUF	2 579 500	1 105 500	3 685 000	848 047	2,0031%	57 077	4 756	2 298	3 087	4 937	67 399
03-1007	47	2 RKBF	1 459 150	625 350	2 084 500	641 566	1,5154%	43 180	3 598	2 298	2 043	3 268	50 790
03-1008	85	4 RKBF	2 845 150	1 219 350	4 064 500	988 160	2,3341%	66 508	5 542	2 298	3 695	5 910	78 411
03-1009	54	2 RKU	2 002 000	858 000	2 860 000	693 187	1,6373%	46 655	3 888	2 298	2 348	3 755	55 055
03-1010	55	2 RKU	2 002 000	858 000	2 860 000	700 561	1,6548%	47 151	3 929	2 298	2 391	3 824	55 664
03-1101	71	3 RKBF	2 502 500	1 072 500	3 575 000	848 047	2,0031%	57 077	4 756	2 298	3 087	4 937	67 399
03-1102	47	2 RKBF	1 540 000	660 000	2 200 000	641 566	1,5154%	43 180	3 598	2 298	2 043	3 268	50 790
03-1103	85	4 RKBF	2 999 150	1 285 350	4 284 500	988 160	2,3341%	66 508	5 542	2 298	3 695	5 910	78 411
03-1104	89	4 RKBF	3 234 000	1 386 000	4 620 000	1 017 657	2,4038%	68 493	5 708	2 298	3 869	6 189	80 849
03-1105	46	2,5 RKBF	1 655 500	709 500	2 365 000	648 941	1,5328%	43 677	3 640	2 298	2 000	3 199	51 173
03-1106	69	3 RKBF	2 348 500	1 006 500	3 355 000	833 299	1,9683%	56 085	4 674	2 298	3 000	4 798	66 180
03-1107	80	3 RKBF	2 887 500	1 237 500	4 125 000	914 416	2,1599%	61 544	5 129	2 298	3 478	5 563	72 883
03-1108	59	2 RKBF	1 767 150	757 350	2 524 500	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 565	4 103	58 102
03-1109	59	2 RKBF	1 767 150	757 350	2 524 500	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 565	4 103	58 102
03-1110	80	3 RKBF	2 810 500	1 204 500	4 015 000	914 416	2,1599%	61 544	5 129	2 298	3 478	5 563	72 883
03-1201	71	3 RKBF	2 537 150	1 087 350	3 624 500	848 047	2,0031%	57 077	4 756	2 298	3 087	4 937	67 399
03-1202	47	2 RKBF	1 578 500	676 500	2 255 000	641 566	1,5154%	43 180	3 598	2 298	2 043	3 268	50 790
03-1203	85	4 RKBF	3 041 500	1 303 500	4 345 000	988 160	2,3341%	66 508	5 542	2 298	3 695	5 910	78 411
03-1204	89	4 RKBF	3 272 500	1 402 500	4 675 000	1 017 657	2,4038%	68 493	5 708	2 298	3 869	6 189	80 849
03-1205	46	2,5 RKBF	1 694 000	726 000	2 420 000	648 941	1,5328%	43 677	3 640	2 298	2 000	3 199	51 173
03-1206	69	3 RKBF	2 387 000	1 023 000	3 410 000	833 299	1,9683%	56 085	4 674	2 298	3 000	4 798	66 180
03-1207	80	3 RKBF	2 964 500	1 270 500	4 235 000	914 416	2,1599%	61 544	5 129	2 298	3 478	5 563	72 883
03-1208	59	2 RKBF	1 809 500	775 500	2 585 000	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 565	4 103	58 102
03-1209	59	2 RKBF	1 809 500	775 500	2 585 000	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 565	4 103	58 102
03-1210	80	3 RKBF	2 845 150	1 219 350	4 064 500	914 416	2,1599%	61 544	5 129	2 298	3 478	5 563	72 883

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varm- vatten	Total årsavgift
03-1301	55	2 RKB	1 844 150	790 350	2 634 500	700 561	1,6548%	47 151	3 929	2 298	2 391	3 824	55 664
03-1302	85	4 RKB	3 118 500	1 336 500	4 455 000	988 160	2,3341%	66 508	5 542	2 298	3 695	5 910	78 411
03-1303	89	4 RKB	3 349 500	1 435 500	4 785 000	1 017 657	2,4038%	68 493	5 708	2 298	3 869	6 189	80 849
03-1304	46	2,5 RKB	1 732 500	742 500	2 475 000	648 941	1,5328%	43 677	3 640	2 298	2 000	3 199	51 173
03-1305	89	4,5 RKBFT	3 461 150	1 483 350	4 944 500	1 028 718	2,4299%	69 237	5 770	2 298	3 869	6 189	81 593
03-1306	106	4,5 RKBFT	3 846 150	1 648 350	5 494 500	1 154 082	2,7260%	77 675	6 473	2 298	4 608	7 371	91 952
03-1307	80	3,5 RKB	3 118 500	1 336 500	4 455 000	932 852	2,2034%	62 785	5 232	2 298	3 478	5 563	74 124
03-1308	80	3,5 RKB	3 118 500	1 336 500	4 455 000	932 852	2,2034%	62 785	5 232	2 298	3 478	5 563	74 124
03-1309	106	4,5 RKBFT	3 769 150	1 615 350	5 384 500	1 154 082	2,7260%	77 675	6 473	2 298	4 608	7 371	91 952
03-1310	89	4 RKB	3 349 500	1 435 500	4 785 000	1 017 657	2,4038%	68 493	5 708	2 298	3 869	6 189	80 849
03-1401	55	2,5 RKB	1 921 150	823 350	2 744 500	715 310	1,6896%	48 144	4 012	2 298	2 391	3 824	56 657
03-1402	85	4 RKB	3 153 150	1 351 350	4 504 500	988 160	2,3341%	66 508	5 542	2 298	3 695	5 910	78 411
03-1403	89	4 RKB	3 426 500	1 468 500	4 895 000	1 017 657	2,4038%	68 493	5 708	2 298	3 869	6 189	80 849
03-1404	55	3 RKB	1 921 150	823 350	2 744 500	730 058	1,7244%	49 136	4 095	2 298	2 391	3 824	57 650
03-1501	47	2 RKB	1 694 000	726 000	2 420 000	641 566	1,5154%	43 180	3 598	2 298	2 043	3 268	50 790
03-1502	77	3 RKB	2 964 500	1 270 500	4 235 000	892 293	2,1076%	60 055	5 005	2 298	3 347	5 354	71 055
03-1503	79	3 RKB	3 041 500	1 303 500	4 345 000	907 042	2,1425%	61 048	5 087	2 298	3 434	5 493	72 274
03-1504	45	2 RKB	1 732 500	742 500	2 475 000	626 818	1,4806%	42 188	3 516	2 298	1 956	3 129	49 571
03-1601	75	3,5 RKB	3 041 500	1 303 500	4 345 000	895 980	2,1164%	60 304	5 025	2 298	3 261	5 215	71 077
03-1602	67	3 RKB	2 687 300	1 151 700	3 839 000	818 550	1,9335%	55 092	4 591	2 298	2 913	4 659	64 962
Totalt	3528		126 210 700	54 090 300	180 301 000	42 336 000	100%	2 849 403	237 450	114 900	153 376	245 318	3 362 996

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften, årsavgiften för hushållsel och varmvatten enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Telia 3play (bredband och Tv-paket Bas).

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel och varmvatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplats i garage.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	64 251
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	51 106
Belåning per kvm år 1	12 000
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	19%
Driftskostnader per kvm år 1	470
Årsavgifter per kvm år 1	953
Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5	4,00%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	629
Genomsnittlig förbrukning och Telia 3play, separat debitering per kvm €	146
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1	132

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter ¹		3 363	3 430	3 499	3 569	3 640	3 713	4 019	4 526	4 899
Hysesintäkter		484	494	503	514	524	534	578	651	705
Summa Intäkter		3847	3924	4002	4082	4164	4247	4597	5177	5604
KOSTNADER										
Kapitalkostnader										
Räntor ²		1 693	1 683	1 673	1 662	1 650	1 761	1 703	1 708	1 614
Avskrivningar		2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Driftskostnader inkl										
Löpande kostnader ³		1 659	1 692	1 726	1 760	1 795	1 831	1 982	2 232	2 416
Fonderingar										
Avsättning till yttre underhåll ³		212	216	220	225	229	234	253	285	308
Övriga kostnader										
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	110	119
Fastighetsskatt lokaler		29	30	30	31	32	33	35	39	43
SUMMA KOSTNADER		5 600	5 628	5 656	5 685	5 714	5 866	5 981	6 381	6 507
ÅRETS RESULTAT		-1 754	-1 704	-1 654	-1 602	-1 550	-1 619	-1 383	-1 204	-903
ACK RESULTAT		-1 754	-3 458	-5 112	-6 714	-8 265	-9 884	-15 777	-23 504	-27 578
AMORTERING		254	265	276	288	301	314	372	479	567
ÅRETS KASSAFLÖDE		212	254	297	341	386	308	505	609	846
ACK KASSALIKVIDITET		212	466	763	1 104	1 490	1 798	3 521	6 874	9 896
YTTRE FONDEN		212	428	648	872	1 102	1 335	2 318	3 946	5 143

¹ Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snitträntan är 4 % som är uppräknade med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittliga årsavgifter per m²	953	972	992	1 012	1 032	1 052	1 139	1 283	1 389
Antagen inflationsnivå									
Antagen räntenivå + 1%	1 073	1 092	1 110	1 129	1 149	1 169	1 251	1 388	1 488
Antagen räntenivå + 2%	1 193	1 211	1 229	1 247	1 266	1 285	1 364	1 493	1 588
Antagen räntenivå									
Antagen inflationsnivå + 1%	953	978	1 003	1 028	1 055	1 082	1 197	1 395	1 546
Antagen inflationsnivå + 2%	953	983	1 014	1 045	1 078	1 112	1 260	1 524	1 733

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen räntenivå	4,00% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D. 4,30% är den beräknade räntan år 6-10 4,60% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m² genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	1 693 440
Driftskostnader	1 658 500
Avsättning till yttre fond	211 680
Fastighetsskatt	29 280
Amortering	254 016
Summa	3 846 916

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-114 900
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-153 376
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-245 318
Intäkt Solceller	-8 000
Hyra extra förråd	-48 000
Hysesintäkt elbilplatser	-427 920
Summa	-1 005 513

Utbetalningar och avsättningar	3 846 916
Övriga inbetalningar	-1 005 513
Årsavgifter	2 841 403

K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlagga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal, den är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel och varmvatten samt fast belopp för Telia 3play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för kostnadskalkyl upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Platån Råda Höjder

Digital sign

Olle Kruus

Åke Ahlinder

Fredrik Wilson