

# DALLAS TOWER

KOSTNADSKALKYL

DALLASTOWER.SE

# KOSTNADSKALKYL för

Org.nr  
juni 2020

769638-3988

Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna


	Sida:
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
D. Finansieringsplan	2
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	3
F. Nyckeltal	4
G. Lägenhetsredovisning	5
H. Ekonomisk prognos	8
I. Känslighetsanalys	9

Alingsås 2020-06-16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna

  
Clas Lerander

  
Jan Dahlén

  
Linda Smedberg

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 629 175 000 kr

(Inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten Lagern 3 i Solna genom förvärv av samtliga andelar i Dallas Skrapan Ekonomisk Förening)

Belopp som disponeras av föreningen 100 000 kr

#### Summa föreningens anskaffningskostnad

**629 275 000 kr**

(Vilken avser 135 st bostäder)

Denna kalkyl upprättas i juni 2020 när marknadsföringen startat och över 50% av lägenheterna bokats. Bygglov och startbesked meddelades tidigare under dec/nov 2019. Byggnaden har tidigare varit en kontorsfastighet och en del av Nationalarenan Råsunda. När arenan revs gavs möjligheten att göra bostäder av denna ikoniska byggnad. Rivningsarbeten samt arbeten med klimatskyddet pågår. Syftet med pågående arbeten är att förbereda huset för dess nya funktion som bostäder. Bostäderna börjar byggas när försäljningsmålet är uppfyllt.

### D. Finansieringsplan

#### Säkerhet för lån

Pantbrev i fastighet.

#### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Nr	Långgivare	Belopp kr	Ränte- snitt %	Amort. Plan	Bind- ningstid	Amortering År1	Ränta År 1	Amort +	Ränta kr
1	Swedbank	32 000 000 kr	2,20%	1,0%	0 mån	320 000 kr	704 000 kr		1 024 000 kr
2	Swedbank	32 000 000 kr	2,50%	1,0%	2 år	320 000 kr	800 000 kr		1 120 000 kr
3	Swedbank	32 000 000 kr	2,80%	1,0%	5 år	320 000 kr	896 000 kr		1 216 000 kr
Låne finansiering		96 000 000 kr	2,50%			960 000 kr	2 400 000 kr		3 360 000 kr
Låne finansiering		96 000 000 kr							
Insatser		533 275 000 kr							
Upplåtelseavgift		- kr							
Summa finansiering		629 275 000 kr							

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftkostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

Föreningen tillämpar en avskrivning på 1,0% på byggnadsvärdet, summan för avskrivningen blir: 3 816 790 Kr/år

Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är endast ett bokfört resultat.

## E Beräknade löpande kostnader och intäkter (exkl avskrivningar)

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är:

*(Kostnaden för förbrukning varierar utifrån beteende och nedan redovisas ett uppskattat snitt)*

Media (tv & bredband)	4 800 kr/år
Hushållsförbrukning av el	1 925 kr/år
<b>Bedömd kostnad per bostad utöver föreningens avgift (inkl moms):</b>	<b>6 725 kr/år</b>

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inkl moms i förekommande fall)

Värme	550 000 kr/år
El	150 000 kr/år
Sopor	100 000 kr/år
VA	300 000 kr/år
Försäkring	100 000 kr/år
Teknisk förvaltning	300 000 kr/år
Tekniskt underhåll	100 000 kr/år
Hisservice	40 000 kr/år
Ekonomisk förvaltning	136 000 kr/år
Revision	25 000 kr/år
Styrelsearvode (inkl sos)	40 000 kr/år

**Kostnader som debiteras bostadsrättshavare per andel (inkl moms) 1 841 000 kr/år**

*(Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning och variationer över åren förekommer)*

### Avsättning fond

Avsättningar – fond för fastighetsunderhåll	58kr/m <sup>2</sup> BOA	427 715 kr/år
---	-------------------------	---------------

*(Enligt stadgar skall 0,25% av taxeringsvärde för hus årligen avsättas specifikt för fastighetsunderhåll)*

**Avsättning för fastighetsunderhåll 427 715 kr/år**

### Övriga kostnader

Fastighetsavgift Bostäder	<i>(avgiften utgår inte de första 15 åren )</i>	0 kr/år
Fastighetsskatt Uthyrningslokaler		50 250 kr/år
Moms på hyresintäkter för antennplatser betalda av mobiloperatörer		52 796 kr/år

**Övriga kostnader 103 046 kr/år**

### Kapitalkostnader (ränta + amortering)

Ränta år 1	<i>( se D. Finansieringsplan )</i>	2 400 000 kr/år
Amortering år 1	<i>( se D. Finansieringsplan )</i>	960 000 kr/år

**Kapitalkostnader år 1 3 360 000 kr/år**

**Summa beräknade kostnader år 1 5 731 761 kr/år**

Hyresintäkter Föreningslokaler	<i>(Beräknad intäkt från gemensamhetslokaler)</i>	39 000 kr/år
Hyresintäkter LOA Café	<i>(ca 208m<sup>2</sup> a 1150 kr/m<sup>2</sup> )</i>	240 000 kr/år
Fastighetsskatt uthyrningslokal LOA		50 250 kr/år
Hyresintäkter (teleutrustning)	<i>(kontrakt skrivna med Bahnhof, Telia o Stokab)</i>	211 184 kr/år
Moms på ovanstående hyresintäkter för antennplatser betalda av mobiloperatörer		52 796 kr/år
Årsavgifter från lgh:er	7469 m <sup>2</sup> BOA 688 kr/m <sup>2</sup>	5 138 531 kr/år
		<b>5 731 761 kr/år</b>

**Summa beräknade intäkter år 1 5 731 761 kr/år**

**Beräknat resultat år 1 (exkl avskrivningar) 0 kr/år**

## F Nyckeltal

Insats per kvm (snitt)	71 398 kr
Belåning per kvm år 1	12 853 kr
<hr/>	
Anskaffningskostnad per kvm (boarea)	84 251 kr
Driftkostnad per kvm år 1 (exkl. TV, bredband och hushållsel)	246 kr
Fond + Amortering per kvm (= Sparande)	186 kr
Årsavgift per kvm år 1	688 kr

## G Lägenhetsredovisning

### Lägenhetslista : DALLAS TOWER I SOLNA

Lgh.nr	Port	Plan	Typ	BOA*	Andelstal	Insats	Års avgift	Månads avg
1-2501	1	17	2 RoK	62 m <sup>2</sup>	0,8300%	<b>6 000 000 kr</b>	42 629 kr	<b>3 552 kr</b>
1-2502	1	17	4 RoK	139 m <sup>2</sup>	1,8610%	<b>12 500 000 kr</b>	95 581 kr	<b>7 965 kr</b>
1-2401	1	16	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>3 075 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-2402	1	16	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>7 200 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-2403	1	16	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 800 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-2404	1	16	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 650 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-2405	1	16	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 350 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-2406	1	16	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>6 100 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-2301	1	15	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>3 025 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-2302	1	15	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>7 050 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-2303	1	15	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 750 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-2304	1	15	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 600 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-2305	1	15	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 300 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-2306	1	15	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 950 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-2201	1	14	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 975 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-2202	1	14	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>6 900 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-2203	1	14	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 700 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-2204	1	14	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 550 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-2205	1	14	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 250 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-2206	1	14	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 800 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-2101	1	13	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 925 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-2102	1	13	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>6 750 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-2103	1	13	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 650 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-2104	1	13	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 500 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-2105	1	13	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 200 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-2106	1	13	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 650 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-2001	1	12	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 875 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-2002	1	12	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>6 500 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-2003	1	12	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 600 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-2004	1	12	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 450 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-2005	1	12	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 150 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-2006	1	12	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 500 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-1901	1	11	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 825 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1902	1	11	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>6 350 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-1903	1	11	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 550 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-1904	1	11	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 400 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-1905	1	11	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 100 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-1906	1	11	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 350 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-1801	1	10	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 775 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1802	1	10	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>6 200 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-1803	1	10	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 500 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-1804	1	10	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 350 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-1805	1	10	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 050 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-1806	1	10	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 200 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>

Lgh.nr	Port	Plan	Typ	BOA*	Andelstal	Insats	Års avgift	Månads avg
1-1701	1	9	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 725 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1702	1	9	4 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>6 050 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
1-1703	1	9	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>3 450 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
1-1704	1	9	2 RoK	42 m <sup>2</sup>	0,5620%	<b>3 300 000 kr</b>	28 864 kr	<b>2 405 kr</b>
1-1705	1	9	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>4 000 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-1706	1	9	3 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>5 050 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
1-1601	1	8	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 675 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1602	1	8	4 RoK	74 m <sup>2</sup>	0,9910%	<b>5 900 000 kr</b>	50 898 kr	<b>4 241 kr</b>
1-1603	1	8	2 RoK	49 m <sup>2</sup>	0,6560%	<b>3 400 000 kr</b>	33 692 kr	<b>2 808 kr</b>
1-1604	1	8	2 RoK	40 m <sup>2</sup>	0,5360%	<b>3 250 000 kr</b>	27 529 kr	<b>2 294 kr</b>
1-1605	1	8	2 RoK	52 m <sup>2</sup>	0,6960%	<b>3 950 000 kr</b>	35 747 kr	<b>2 979 kr</b>
1-1606	1	8	3 RoK	74 m <sup>2</sup>	0,9910%	<b>4 900 000 kr</b>	50 898 kr	<b>4 241 kr</b>
1-1501	1	7	2 RoK	66 m <sup>2</sup>	0,8840%	<b>4 750 000 kr</b>	45 402 kr	<b>3 784 kr</b>
1-1502	1	7	1 RoK	32 m <sup>2</sup>	0,4280%	<b>2 950 000 kr</b>	21 982 kr	<b>1 832 kr</b>
1-1503	1	7	2 RoK	61 m <sup>2</sup>	0,8170%	<b>4 350 000 kr</b>	41 961 kr	<b>3 497 kr</b>
1-1504	1	7	2 RoK	37 m <sup>2</sup>	0,4950%	<b>3 550 000 kr</b>	25 423 kr	<b>2 119 kr</b>
1-1505	1	7	2 RoK	50 m <sup>2</sup>	0,6690%	<b>4 200 000 kr</b>	34 360 kr	<b>2 863 kr</b>
2-1501	2	7	2 RoK	49 m <sup>2</sup>	0,6560%	<b>2 750 000 kr</b>	33 692 kr	<b>2 808 kr</b>
2-1502	2	7	3 RoK	68 m <sup>2</sup>	0,9100%	<b>5 200 000 kr</b>	46 738 kr	<b>3 895 kr</b>
2-1503	2	7	2 RoK	44 m <sup>2</sup>	0,5890%	<b>4 050 000 kr</b>	30 251 kr	<b>2 521 kr</b>
2-1504	2	7	2 RoK	46 m <sup>2</sup>	0,6160%	<b>4 100 000 kr</b>	31 638 kr	<b>2 636 kr</b>
2-1505	2	7	2 RoK	61 m <sup>2</sup>	0,8170%	<b>4 300 000 kr</b>	41 961 kr	<b>3 497 kr</b>
2-1506	2	7	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 250 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1401	1	6	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 575 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1402	1	6	4 RoK	76 m <sup>2</sup>	1,0180%	<b>5 700 000 kr</b>	52 284 kr	<b>4 357 kr</b>
1-1403	1	6	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>3 200 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-1404	1	6	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 225 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1405	1	6	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 150 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1406	1	6	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 100 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1407	1	6	2 RoK	53 m <sup>2</sup>	0,7100%	<b>3 250 000 kr</b>	36 466 kr	<b>3 039 kr</b>
1-1408	1	6	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 800 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1401	2	6	2 RoK	28 m <sup>2</sup>	0,3750%	<b>1 900 000 kr</b>	19 260 kr	<b>1 605 kr</b>
2-1402	2	6	3 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>5 125 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
2-1403	2	6	2 RoK	47 m <sup>2</sup>	0,6290%	<b>2 850 000 kr</b>	32 305 kr	<b>2 692 kr</b>
2-1404	2	6	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 900 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1405	2	6	3 RoK	64 m <sup>2</sup>	0,8570%	<b>4 350 000 kr</b>	44 016 kr	<b>3 668 kr</b>
2-1406	2	6	3 RoK	66 m <sup>2</sup>	0,8840%	<b>4 350 000 kr</b>	45 402 kr	<b>3 784 kr</b>
2-1407	2	6	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 800 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1408	2	6	2 RoK	41 m <sup>2</sup>	0,5480%	<b>2 550 000 kr</b>	28 145 kr	<b>2 345 kr</b>
2-1409	2	6	2 RoK	43 m <sup>2</sup>	0,5760%	<b>2 700 000 kr</b>	29 583 kr	<b>2 465 kr</b>
2-1410	2	6	1 RoK	29 m <sup>2</sup>	0,3880%	<b>1 850 000 kr</b>	19 928 kr	<b>1 661 kr</b>
1-1301	1	5	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 550 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1302	1	5	4 RoK	76 m <sup>2</sup>	1,0180%	<b>5 600 000 kr</b>	52 284 kr	<b>4 357 kr</b>
1-1303	1	5	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>3 125 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-1304	1	5	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 200 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1305	1	5	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 125 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1306	1	5	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 075 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>

Lgh.nr	Port	Plan	Typ	BOA*	Andelstal	Insats	Års avgift	Månads avg
1-1307	1	5	2 RoK	53 m <sup>2</sup>	0,7100%	<b>3 225 000 kr</b>	36 466 kr	<b>3 039 kr</b>
1-1308	1	5	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 700 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1301	2	5	2 RoK	28 m <sup>2</sup>	0,3750%	<b>1 875 000 kr</b>	19 260 kr	<b>1 605 kr</b>
2-1302	2	5	3 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>5 050 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
2-1303	2	5	2 RoK	47 m <sup>2</sup>	0,6290%	<b>2 825 000 kr</b>	32 305 kr	<b>2 692 kr</b>
2-1304	2	5	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 800 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1305	2	5	3 RoK	64 m <sup>2</sup>	0,8570%	<b>4 275 000 kr</b>	44 016 kr	<b>3 668 kr</b>
2-1306	2	5	3 RoK	66 m <sup>2</sup>	0,8840%	<b>4 275 000 kr</b>	45 402 kr	<b>3 784 kr</b>
2-1307	2	5	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 700 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1308	2	5	2 RoK	41 m <sup>2</sup>	0,5480%	<b>2 525 000 kr</b>	28 145 kr	<b>2 345 kr</b>
2-1309	2	5	2 RoK	43 m <sup>2</sup>	0,5760%	<b>2 675 000 kr</b>	29 583 kr	<b>2 465 kr</b>
2-1310	2	5	1 RoK	29 m <sup>2</sup>	0,3880%	<b>1 825 000 kr</b>	19 928 kr	<b>1 661 kr</b>
1-1201	1	4	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 525 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1202	1	4	4 RoK	76 m <sup>2</sup>	1,0180%	<b>5 500 000 kr</b>	52 284 kr	<b>4 357 kr</b>
1-1203	1	4	2 RoK	54 m <sup>2</sup>	0,7230%	<b>3 100 000 kr</b>	37 133 kr	<b>3 094 kr</b>
1-1204	1	4	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 175 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1205	1	4	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 100 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1206	1	4	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 050 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1207	1	4	2 RoK	53 m <sup>2</sup>	0,7100%	<b>3 200 000 kr</b>	36 466 kr	<b>3 039 kr</b>
1-1208	1	4	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 600 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1201	2	4	2 RoK	28 m <sup>2</sup>	0,3750%	<b>1 850 000 kr</b>	19 260 kr	<b>1 605 kr</b>
2-1202	2	4	3 RoK	78 m <sup>2</sup>	1,0440%	<b>4 950 000 kr</b>	53 620 kr	<b>4 468 kr</b>
2-1203	2	4	2 RoK	47 m <sup>2</sup>	0,6290%	<b>2 800 000 kr</b>	32 305 kr	<b>2 692 kr</b>
2-1204	2	4	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 700 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1205	2	4	3 RoK	64 m <sup>2</sup>	0,8570%	<b>4 200 000 kr</b>	44 016 kr	<b>3 668 kr</b>
2-1206	2	4	3 RoK	66 m <sup>2</sup>	0,8840%	<b>4 200 000 kr</b>	45 402 kr	<b>3 784 kr</b>
2-1207	2	4	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 600 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1208	2	4	2 RoK	41 m <sup>2</sup>	0,5480%	<b>2 500 000 kr</b>	28 145 kr	<b>2 345 kr</b>
2-1209	2	4	2 RoK	43 m <sup>2</sup>	0,5760%	<b>2 650 000 kr</b>	29 583 kr	<b>2 465 kr</b>
2-1210	2	4	1 RoK	29 m <sup>2</sup>	0,3880%	<b>1 800 000 kr</b>	19 928 kr	<b>1 661 kr</b>
1-1101	1	3	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 500 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1102	1	3	3 RoK	69 m <sup>2</sup>	0,9240%	<b>4 650 000 kr</b>	47 457 kr	<b>3 955 kr</b>
1-1103	1	3	2 RoK	44 m <sup>2</sup>	0,5890%	<b>2 800 000 kr</b>	30 251 kr	<b>2 521 kr</b>
1-1104	1	3	2 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 100 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1105	1	3	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 050 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1106	1	3	1 RoK	35 m <sup>2</sup>	0,4690%	<b>2 000 000 kr</b>	24 088 kr	<b>2 007 kr</b>
1-1107	1	3	2 RoK	53 m <sup>2</sup>	0,7100%	<b>3 175 000 kr</b>	36 466 kr	<b>3 039 kr</b>
1-1108	1	3	4 RoK	88 m <sup>2</sup>	1,1780%	<b>5 500 000 kr</b>	60 502 kr	<b>5 042 kr</b>
2-1101	2	3	2 RoK	28 m <sup>2</sup>	0,3750%	<b>1 850 000 kr</b>	19 260 kr	<b>1 605 kr</b>
2-1102	2	3	3 RoK	83 m <sup>2</sup>	1,1110%	<b>5 150 000 kr</b>	57 061 kr	<b>4 755 kr</b>
2-1103	2	3	1 RoK	34 m <sup>2</sup>	0,4550%	<b>2 000 000 kr</b>	23 369 kr	<b>1 947 kr</b>
2-1104	2	3	4 RoK	87 m <sup>2</sup>	1,1650%	<b>5 600 000 kr</b>	59 834 kr	<b>4 986 kr</b>
2-1105	2	3	2 RoK	55 m <sup>2</sup>	0,7360%	<b>3 175 000 kr</b>	37 801 kr	<b>3 150 kr</b>
2-1106	2	3	2 RoK	77 m <sup>2</sup>	1,0310%	<b>4 400 000 kr</b>	52 952 kr	<b>4 413 kr</b>
				7469 m <sup>2</sup>	100,00%	<b>533 275 000 kr</b>	5 136 000 kr	

\*Boarean är preliminär och kan komma att justeras +-5 KVM beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer.



## H. Ekonomisk Prognos

UTGIFTER		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta enligt snittränta	2,50%	2 400 000 kr	2 376 000 kr	2 352 000 kr	2 328 000 kr	2 304 000 kr	2 280 000 kr	2 160 000 kr	2 040 000 kr
Amortering	100 år	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr
Driftkostnad uppräkn med inflation	2,00%	1 841 000 kr	1 877 820 kr	1 915 376 kr	1 953 684 kr	1 992 758 kr	2 032 613 kr	2 244 169 kr	2 477 744 kr
Fondavsättning uppräkn med inflation	2,00%	427 715 kr	436 269 kr	444 995 kr	453 895 kr	462 972 kr	472 232 kr	521 382 kr	575 648 kr
Fastighetsavgift**	2,00%	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	264 831 kr
Fastighetsskatt 1% på lokal-yta uppräkn med infation	2,00%	50 250 kr	51 255 kr	52 280 kr	53 326 kr	54 392 kr	55 480 kr	61 254 kr	67 630 kr
Moms för momspliktig uthyrning (Antennplatser)	2,00%	52 796 kr	53 852 kr	54 929 kr	56 028 kr	57 148 kr	58 291 kr	64 358 kr	71 056 kr
Ackumulerad fond		427 715 kr	863 984 kr	1 308 979 kr	1 762 874 kr	2 225 846 kr	2 698 078 kr	5 204 742 kr	7 972 302 kr
<b>SUMMA UTGIFTER</b>		<b>5 731 761 kr</b>	<b>5 755 196 kr</b>	<b>5 779 580 kr</b>	<b>5 804 932 kr</b>	<b>5 831 270 kr</b>	<b>5 858 616 kr</b>	<b>6 011 163 kr</b>	<b>6 456 909 kr</b>

INKOMSTER									
Hysesintäkter Uppräknat med 2% index	2,00%	490 184 kr	499 988 kr	509 987 kr	520 187 kr	530 591 kr	541 203 kr	597 532 kr	659 723 kr
Utdebitering av fastighetsskatt	2,00%	50 250 kr	51 255 kr	52 280 kr	53 326 kr	54 392 kr	55 480 kr	61 254 kr	67 630 kr
Utdebitering av moms	2,00%	52 796 kr	53 852 kr	54 929 kr	56 028 kr	57 148 kr	58 291 kr	64 358 kr	71 056 kr
Erforderlig årsavgift för resultat i balans		5 138 531 kr	5 150 102 kr	5 162 384 kr	5 175 391 kr	5 189 139 kr	5 203 642 kr	5 288 019 kr	5 658 500 kr
(nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm		688 kr/m <sup>2</sup>	690 kr/m <sup>2</sup>	691 kr/m <sup>2</sup>	693 kr/m <sup>2</sup>	695 kr/m <sup>2</sup>	697 kr/m <sup>2</sup>	708 kr/m <sup>2</sup>	758 kr/m <sup>2</sup>
<b>SUMMA INKOMSTER</b>		<b>5 731 761 kr</b>	<b>5 755 196 kr</b>	<b>5 779 580 kr</b>	<b>5 804 932 kr</b>	<b>5 831 270 kr</b>	<b>5 858 616 kr</b>	<b>6 011 163 kr</b>	<b>6 456 909 kr</b>

Summa amortering + fondavsättning*		1 387 715 kr	1 396 269 kr	1 404 995 kr	1 413 895 kr	1 422 972 kr	1 432 232 kr	1 481 382 kr	1 535 648 kr
Avskrivning sker med 1,0% av byggnadsvärde per år		3 816 790 kr	3 816 790 kr	3 816 790 kr	3 816 790 kr	3 816 790 kr	3 816 790 kr	3 816 790 kr	3 816 790 kr
Bokfört resultat		-2 429 075 kr	-2 420 521 kr	-2 411 796 kr	-2 402 896 kr	-2 393 818 kr	-2 384 559 kr	-2 335 408 kr	-2 281 142 kr

\*Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.

Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivningen bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet

\*\*Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. I tabellen beräknas fastighetsavgiften år 16 med en årlig uppräknning på 2% utifrån fastighetsavgiften från 2020 vilken är antagen till 1 429 kr per lägenhet. Med 2% uppräknning för inflation under året för produktion blir fastighetsavgiften "startåret" 1 458 kr /lgh

## I. Känslighetsanalys

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflation	3,00%	(+ 1%)							
Antagen ränta	2,50%	(lika som prognos)							
Hysesintäkter Uppräknade med 2%		490 184 kr	499 988 kr	509 987 kr	520 187 kr	530 591 kr	541 203 kr	597 532 kr	659 723 kr
Utdebitering av moms för hyres- intäkter enligt ovan (+2%)		52 796 kr	53 852 kr	54 929 kr	56 028 kr	57 148 kr	58 291 kr	64 358 kr	71 056 kr
Utdebitering av fastighetsskatt Ökar med inflation		50 250 kr	51 758 kr	53 310 kr	54 910 kr	56 557 kr	58 254 kr	67 532 kr	78 288 kr
Erforderlig årsavgift för resultat i balans		5 138 531 kr	5 172 789 kr	5 208 892 kr	5 246 899 kr	5 286 868 kr	5 328 860 kr	5 571 432 kr	6 139 692 kr
(nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)		688 kr/m <sup>2</sup>	693 kr/m <sup>2</sup>	697 kr/m <sup>2</sup>	702 kr/m <sup>2</sup>	708 kr/m <sup>2</sup>	713 kr/m <sup>2</sup>	746 kr/m <sup>2</sup>	822 kr/m <sup>2</sup>
<b>SUMMA INKOMSTER</b>		<b>5 731 761 kr</b>	<b>5 778 386 kr</b>	<b>5 827 119 kr</b>	<b>5 878 023 kr</b>	<b>5 931 164 kr</b>	<b>5 986 607 kr</b>	<b>6 300 853 kr</b>	<b>6 948 759 kr</b>

Antagen inflation	2,00%	(lika som prognos)							
Antagen ränta	3,50%	(+ 1%)							
Hysesintäkter Uppräknade med 2%		490 184 kr	499 988 kr	509 987 kr	520 187 kr	530 591 kr	541 203 kr	597 532 kr	659 723 kr
Utdebit. av fastighetsskatt se ovan (+2%)		52 796 kr	53 852 kr	54 929 kr	56 028 kr	57 148 kr	58 291 kr	64 358 kr	71 056 kr
Utdebit. av fastighetsskatt med inflation		50 250 kr	51 758 kr	53 310 kr	54 910 kr	56 557 kr	58 254 kr	67 532 kr	78 288 kr
Erforderlig årsavgift för resultat i balans		6 098 531 kr	6 099 999 kr	6 102 154 kr	6 105 007 kr	6 108 575 kr	6 112 868 kr	6 145 742 kr	6 463 842 kr
(nyckeltal - årsavgift genomsnitt per kvm)		817 kr/m <sup>2</sup>	817 kr/m <sup>2</sup>	817 kr/m <sup>2</sup>	817 kr/m <sup>2</sup>	818 kr/m <sup>2</sup>	818 kr/m <sup>2</sup>	823 kr/m <sup>2</sup>	865 kr/m <sup>2</sup>
<b>SUMMA INKOMSTER</b>		<b>6 691 761 kr</b>	<b>6 705 596 kr</b>	<b>6 720 380 kr</b>	<b>6 736 132 kr</b>	<b>6 752 870 kr</b>	<b>6 770 616 kr</b>	<b>6 875 163 kr</b>	<b>7 272 909 kr</b>

I beräkningarna påverkas driftkostnad, fastighetsskatten samt fondavsättningen av inflationen.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl dat 2020-06-16 för bostadsrättsföreningen Dallas Tower i Solna, org nr:769638-3988.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

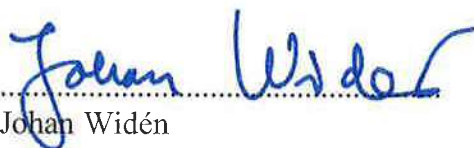
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-08-19



.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM



.....  
Johan Widén  
Civ ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2020-08-19 för Brf Dallas Tower i Solna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-02-11
2. Registreringsbevis	2020-02-11
3. Offert av totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2020-06-16
4. Kreditoffert Swewdbank	2020-03-26
5. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
6. Information om myndighetsfrågor avseende dagsljus	2020-07-21
7. Bygglövsbeslut	2019-11-22
	2019-12-18
8. Information om driftskostnader	2020-07-02
9. Energikostnadsberäkning	2020-06-16
10. Årskostnadsberäkning hushållsel	odaterad
11. Beräkning av avskrivning	2020-07-07
12. Uppställning hyresintäkter	2020-06-30
13. Tidplan	odaterad
14. Bokningslista	odaterad
15. Besked från Skatteverket	2020-06-24
16. Nyttjanderättsavtal mobilmast (Stokab)	2002-09-20
17. Tilläggsavtal (Stokab)	2016-01-26
18. Nyttjanderättsavtal mobilmast (Bahnhof AB) Koncept	2019-01-05
19. Avtal om lokalhyra (TeliaSonera)	2012-09-12
20. Tilläggsavtal (TeliaSonera)	2017-08-03
21. Avtalstillägg (TeliaSonera)	2012-11-06
22. Ritning A-40-1-0231	2019-10-11
23. Utdrag ur fastighetsregistret	2020-06-17

