

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GENNAKERN PÅ LIMHAMN

MALMÖ KOMMUN

ORG NR: 769630-7235

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</i>	2
<i>B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</i>	2
<u>INGA UPPLÅTELSEAVGIFTER</u>	
<i>C1. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</i>	3
<i>D1. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING</i>	4-8
<i>E1. EKONOMISK PROGNOSE</i>	9
<i>F1. KÄNSLIGHETSANALYS</i>	10
<u>MED UPPLÅTELSEAVGIFTER</u>	
<i>C2. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</i>	11
<i>D2. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING</i>	12-16
<i>E2. EKONOMISK PROGNOSE</i>	17
<i>F2. KÄNSLIGHETSANALYS</i>	18
<i>G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</i>	19
<i>ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG</i>	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gennakern på Limhamn, Malmö kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 21 september 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 102 bostadsrättslägenheter i fem flerbostadshus samt garage på fastigheten Duvbåten 1 på Limhamn i Malmö kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, april 2016, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet med beräknad byggstart under april 2016.

För att minska årsavgiften kommer förhandstecknarna att ha möjlighet att välja att teckna sig för en upplåtelseavgift 1 om 300 000 kronor – 500 000 kronor beroende på lägenhetsstorlek. För mindre lägenheter är alternativet 300 000 kronor, för medelstora lägenheter är alternativet 400 000 kronor och för större lägenheter är alternativet 500 000 kronor. Det är också möjligt att inte erlægga någon upplåtelseavgift 1.

Denna kostnadskalkyl redovisar två olika alternativ. Alternativet med upplåtelseavgift innebär att samtliga förhandstecknare väljer en upplåtelseavgift om 300 000 kronor – 500 000 kronor. Alternativet med inga upplåtelseavgifter innebär att samtliga förhandstecknare väljer att inte erlægga någon upplåtelseavgift.

Upplåtelseavgift etapp 2 är inte valbar utan är en del av priset på lägenheten.

Alla tillval som respektive köpare gör utgår i form av upplåtelseavgift och kommer att öka köpeskillingen med motsvarande belopp.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt.	381 775 000 kr
Likviditetsreserv	125 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	381 900 000 kr

CI. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (UTAN UPPLÅTELSEAVGIFTER)

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgiften tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	68 850 000	3 mån- 5 år	2,80	1 927 800	240 975	2 168 775
Lån 2 ⁵	38 000 000	3 mån- 5 år	2,80	1 064 000	133 000	1 197 000
Summa	106 850 000			2 991 800	373 975	3 365 775
Insatser	262 975 000					
Upplåtelseavgift 1	0					
Upplåtelseavgifter etapp 2	5 245 000					
Återbetald moms ⁶	6 830 000					
Summa Finansiering	381 900 000					
Avgår Ränteintäkter						0
Summa Nettokapitalkostnad år 1						3 365 775

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.	215 205
Driftkostnader exklusive TV, bredband, telefoni, tappvarmvatten och hushållsel	1 593 000
Tappvarmvatten	197 580
Hushållsel	372 600
Fastighetsavgift, bostäder ⁷	0
Fastighetsavgift, garage	60 343
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER ÅR 1	5 804 503 kr

Avgår amorteringar	-373 975
Avgår avsättningar	-215 205
Avskrivningar	2 964 350
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	8 179 673 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

⁴ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 1,86 %.

⁵ Lån som återstår efter det att föreningens medlemmar erlägger upplåtelseavgifter.

⁶ Vid fastställande av priset har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 6 830 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 6 830 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden inklusive moms till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 6 830 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

⁷ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

DI. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER (UTAN UPPLÅTELSEAVGIFT)

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2: På andelstal 1 fördelas dessutom driftkostnader, avsättningar, skatter, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt eventuella intäkter från garage, lokaler och parkeringsplatser fördelas efter andelstal 1.

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter fördelas efter andelstal 2.

Föreningen har gemensamt avtal för tappvarmvatten och hushållsel. De boende kommer att debiteras retroaktivt efter uppmätt förbrukning.

Årsavgifter 1	3 375 798
Årsavgifter 2	1 197 000
Hysesintäkter parkeringsplatser ¹	652 800
Hysesintäkter p-platser ovan jord ²	18 000
Årsavgifter hushållsel ³	372 600
Årsavgifter tappvarmvatten ⁴	197 580
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	5 813 778 kr

¹ 80 parkeringsplatser i garage á 680kr/månad exklusive mervärdesskatt (föreningens intäkt)- Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preleminär avgift 850kr/månad inkl. moms. Föreningen kommer att blockuthyra garageplatserna till ett företag som bedriver momspliktig verksamhet, som i sin tur hyr ut platserna till föreningens medlemmar.

² 5 parkeringsplatser ovan jord á 300kr/månad. Uthyrningen av dessa parkeringsplatser kommer eventuellt att skötas av föreningen.

³ Kostnad för uppvärmning av tappvatten är prognostiserad till 110, 195 kronor eller 225 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv debitering efter faktiskt förbrukning kommer att ske.

⁴ Kostnad för hushållsel är prognostiserad till 250, 325 eller 400 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv debitering efter faktiskt förbrukning kommer att ske.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell. lägenhetsredovisning (utan upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift etapp 2 (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- vatten ⁵ (kr)
A1-1001	104,5	4 RoK	U	3 995 000	0	500 000	4 495 000	1,388	1,316	46 856	15 753	5 217	4800	2700
A1-1002	78,0	3 RoK	MT/U	2 595 000	0	0	2 595 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
A1-1003	38,0	1 RoK	FB	895 000	0	0	895 000	0,595	0,789	20 086	9 444	2 461	3000	1320
A1-1101	78,0	3 RoK	B	2 695 000	0	100 000	2 795 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
A1-1102	52,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,762	0,789	25 724	9 444	2 931	3000	1320
A1-1103	107,5	4 RoK	B	4 095 000	0	700 000	4 795 000	1,424	1,316	48 071	15 753	5 319	4800	2700
A1-1201	78,0	3 RoK	B	2 895 000	0	0	2 895 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
A1-1202	52,0	2 RoK	B	1 995 000	0	0	1 995 000	0,762	0,789	25 724	9 444	2 931	3000	1320
A1-1203	107,5	4 RoK	B	4 295 000	0	700 000	4 995 000	1,424	1,316	48 071	15 753	5 319	4800	2700
A1-1301	78,0	3 RoK	B	2 995 000	0	0	2 995 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
A1-1302	52,0	2 RoK	B	2 095 000	0	0	2 095 000	0,762	0,789	25 724	9 444	2 931	3000	1320
A1-1303	107,5	4 RoK	B	4 495 000	0	600 000	5 095 000	1,424	1,316	48 071	15 753	5 319	4800	2700
A1-1401	78,0	3 RoK	B	3 095 000	0	0	3 095 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
A1-1402	52,0	2 RoK	B	2 195 000	0	0	2 195 000	0,762	0,789	25 724	9 444	2 931	3000	1320
A1-1403	107,5	4 RoK	B	4 795 000	0	400 000	5 195 000	1,424	1,316	48 071	15 753	5 319	4800	2700
A1-1501	95,5	4 RoK	T	6 195 000	0	100 000	6 295 000	1,281	1,316	43 244	15 753	4 916	4800	2700
A2-1001	76,0	3 RoK	MT/U	2 595 000	0	0	2 595 000	1,048	1,053	35 378	12 604	3 999	3900	2340
A2-1002	62,5	2 RoK	MT/U	1 495 000	0	100 000	1 595 000	0,887	0,789	29 943	9 444	3 282	3000	1320
A2-1003	38,5	1 RoK	FB	895 000	0	0	895 000	0,601	0,789	20 289	9 444	2 478	3000	1320
A2-1101	62,5	2 RoK	B	1 595 000	0	100 000	1 695 000	0,887	0,789	29 943	9 444	3 282	3000	1320
A2-1102	52,5	2 RoK	B	1 695 000	0	100 000	1 795 000	0,768	0,789	25 926	9 444	2 948	3000	1320
A2-1103	79,5	3 RoK	B	2 695 000	0	100 000	2 795 000	1,090	1,053	36 796	12 604	4 117	3900	2340
A2-1201	62,5	2 RoK	B	1 695 000	0	100 000	1 795 000	0,887	0,789	29 943	9 444	3 282	3000	1320
A2-1202	52,5	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,768	0,789	25 926	9 444	2 948	3000	1320
A2-1203	79,5	3 RoK	B	2 895 000	0	0	2 895 000	1,090	1,053	36 796	12 604	4 117	3900	2340
A2-1301	62,5	2 RoK	B	1 795 000	0	100 000	1 895 000	0,887	0,789	29 943	9 444	3 282	3000	1320

¹ RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållsforbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning (utan upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr. balkong/ Terrass ²	Insats	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift etapp 2	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållset ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- varmvatten ⁵ (kr)
A2-1302	52,5	2 RoK	B	1 995 000	0	0	1 995 000	0,768	0,789	25 926	9 444	2 948	3000	1320
A2-1303	79,5	3 RoK	B	2 995 000	0	0	2 995 000	1,090	1,053	36 796	12 604	4 117	3900	2340
A2-1401	62,5	2 RoK	B	1 895 000	0	100 000	1 995 000	0,887	0,789	29 943	9 444	3 282	3000	1320
A2-1402	52,5	2 RoK	B	2 095 000	0	0	2 095 000	0,768	0,789	25 926	9 444	2 948	3000	1320
A2-1403	79,5	3 RoK	B	3 095 000	0	0	3 095 000	1,090	1,053	36 796	12 604	4 117	3900	2340
A2-1501	56,5	2 RoK	T	2 695 000	0	0	2 695 000	0,815	0,789	27 513	9 444	3 080	3000	1320
A2-1502	94,5	4 RoK	T	4 995 000	0	500 000	5 495 000	1,269	1,316	42 839	15 753	4 883	4800	2700
B1-1001	74,5	3 RoK	U	2 395 000	0	0	2 395 000	1,030	1,053	34 771	12 604	3 948	3900	2340
B1-1002	51,0	2 RoK	U	1 795 000	0	0	1 795 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B1-1003	81,5	3 RoK	U	2 995 000	0	0	2 995 000	1,114	1,053	37 606	12 604	4 184	3900	2340
B1-1101	74,5	3 RoK	B	2 495 000	0	0	2 495 000	1,030	1,053	34 771	12 604	3 948	3900	2340
B1-1102	51,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B1-1103	96,0	4 RoK	B	4 395 000	0	0	4 395 000	1,287	1,316	43 447	15 753	4 933	4800	2700
B1-1201	74,5	3 RoK	B	2 595 000	0	0	2 595 000	1,030	1,053	34 771	12 604	3 948	3900	2340
B1-1202	51,0	2 RoK	B	1 995 000	0	0	1 995 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B1-1203	96,0	4 RoK	B	4 495 000	0	0	4 495 000	1,287	1,316	43 447	15 753	4 933	4800	2700
B1-1301	74,5	3 RoK	B	2 750 000	0	0	2 750 000	1,030	1,053	34 771	12 604	3 948	3900	2340
B1-1302	51,0	2 RoK	B	2 095 000	0	0	2 095 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B1-1303	96,0	4 RoK	B	4 595 000	0	0	4 595 000	1,287	1,316	43 447	15 753	4 933	4800	2700
B1-1401	74,5	3 RoK	B	2 850 000	0	0	2 850 000	1,030	1,053	34 771	12 604	3 948	3900	2340
B1-1402	51,0	2 RoK	B	2 195 000	0	0	2 195 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B1-1403	96,0	4 RoK	B	4 695 000	0	0	4 695 000	1,287	1,316	43 447	15 753	4 933	4800	2700
B1-1501	92,5	4 RoK	T	6 195 000	0	0	6 195 000	1,245	1,316	42 029	15 753	4 815	4800	2700
B2-1001	73,5	3 RoK	U	1 995 000	0	0	1 995 000	1,018	1,053	34 366	12 604	3 914	3900	2340
B2-1002	46,5	2 RoK	U	1 595 000	0	0	1 595 000	0,696	0,789	23 496	9 444	2 745	3000	1320
B2-1003	73,5	3 RoK	U	2 395 000	0	0	2 395 000	1,018	1,053	34 366	12 604	3 914	3900	2340
B2-1101	80,5	3 RoK	B	2 295 000	0	0	2 295 000	1,102	1,053	37 201	12 604	4 150	3900	2340
B2-1102	51,0	2 RoK	B	1 795 000	0	0	1 795 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320

¹RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållset och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållsforbrukningen är baserad på beräknad

snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens

sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning (utan upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift etapp 2	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- vatten ⁵ (kr)
B2-1103	73,5	3 RoK	B	2 495 000	0	0	2 495 000	1,018	1,053	34 366	12 604	3 914	3900	2340
B2-1201	80,5	3 RoK	B	2 395 000	0	0	2 395 000	1,102	1,053	37 201	12 604	4 150	3900	2340
B2-1202	51,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B2-1203	73,5	3 RoK	B	2 595 000	0	0	2 595 000	1,018	1,053	34 366	12 604	3 914	3900	2340
B2-1301	80,5	3 RoK	B	2 495 000	0	0	2 495 000	1,102	1,053	37 201	12 604	4 150	3900	2340
B2-1302	51,0	2 RoK	B	1 995 000	0	0	1 995 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
B2-1303	73,5	3 RoK	B	2 750 000	0	0	2 750 000	1,018	1,053	34 366	12 604	3 914	3900	2340
B2-1401	101,5	4 RoK	B	3 695 000	0	0	3 695 000	1,352	1,316	45 641	15 753	5 116	4800	2700
B2-1402	104,0	5 RoK	B	3 850 000	0	0	3 850 000	1,382	1,316	46 654	15 753	5 201	4800	2700
B2-1501	56,0	2 RoK	T	2 595 000	0	0	2 595 000	0,809	0,789	27 310	9 444	3 063	3000	1320
B2-1502	93,5	4 RoK	T	4 795 000	0	0	4 795 000	1,257	1,316	42 434	15 753	4 849	4800	2700
C-1001	78,0	3 RoK	U	1 895 000	0	0	1 895 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
C-1002	51,0	2 RoK	U	1 595 000	0	0	1 595 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
C-1003	58,0	2 RoK	U	1 595 000	0	0	1 595 000	0,833	0,789	28 120	9 444	3 130	3000	1320
C-1101	80,5	3 RoK	B	1 995 000	0	0	1 995 000	1,102	1,053	37 201	12 604	4 150	3900	2340
C-1102	51,0	2 RoK	B	1 695 000	0	0	1 695 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
C-1103	58,0	2 RoK	B	1 695 000	0	0	1 695 000	0,833	0,789	28 120	9 444	3 130	3000	1320
C-1201	80,5	3 RoK	B	2 195 000	0	0	2 195 000	1,102	1,053	37 201	12 604	4 150	3900	2340
C-1202	51,0	2 RoK	B	1 795 000	0	0	1 795 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
C-1203	58,0	2 RoK	B	1 795 000	0	0	1 795 000	0,833	0,789	28 120	9 444	3 130	3000	1320
C-1301	80,5	3 RoK	B	2 295 000	0	0	2 295 000	1,102	1,053	37 201	12 604	4 150	3900	2340
C-1302	51,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
C-1303	58,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,833	0,789	28 120	9 444	3 130	3000	1320
C-1401	100,5	4 RoK	T	4 495 000	0	0	4 495 000	1,340	1,316	45 236	15 753	5 082	4800	2700
D-1001	91,5	4 RoK	U	2 995 000	0	0	2 995 000	1,233	1,316	41 624	15 753	4 781	4800	2700
D-1002	46,5	2 RoK	U	1 595 000	0	0	1 595 000	0,696	0,789	23 496	9 444	2 745	3000	1320
D-1003	69,0	3 RoK	U	1 795 000	0	0	1 795 000	0,965	1,053	32 576	12 604	3 765	3900	2340
D-1101	93,5	4 RoK	B	3 095 000	0	0	3 095 000	1,257	1,316	42 434	15 753	4 849	4800	2700
D-1102	51,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320

¹RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållsforbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning (utan upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1	Upplåtelse- avgift etapp 2	Insats + upplåtelse- avgift	Andelstal 1 (%)	Andelstal 2 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Årsavgift 2 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten ⁵ (kr)
D-1103	74,0	3 RoK	B	2 050 000	0	0	2 050 000	1,024	1,053	34 568	12 604	3 931	3900	2340
D-1201	93,5	4 RoK	B	3 295 000	0	0	3 295 000	1,257	1,316	42 434	15 753	4 849	4800	2700
D-1202	51,0	2 RoK	B	1 995 000	0	0	1 995 000	0,750	0,789	25 318	9 444	2 897	3000	1320
D-1203	74,0	3 RoK	B	2 150 000	0	0	2 150 000	1,024	1,053	34 568	12 604	3 931	3900	2340
D-1301	62,0	2 RoK	T	2 795 000	0	0	2 795 000	0,881	0,789	29 741	9 444	3 265	3000	1320
D-1302	53,0	2 RoK	T	2 395 000	0	0	2 395 000	0,774	0,789	26 129	9 444	2 964	3000	1320
E-1001	78,0	3 RoK	MT/U	2 495 000	0	100 000	2 595 000	1,072	1,053	36 189	12 604	4 066	3900	2340
E-1002	61,0	2 RoK	MT/U	1 495 000	0	100 000	1 595 000	0,869	0,789	29 336	9 444	3 232	3000	1320
E-1003	38,5	1 RoK	FB	850 000	0	45 000	895 000	0,601	0,789	20 289	9 444	2 478	3000	1320
E-1101	61,0	2 RoK	B	1 595 000	0	100 000	1 695 000	0,869	0,789	29 336	9 444	3 232	3000	1320
E-1102	53,0	2 RoK	B	1 695 000	0	0	1 695 000	0,774	0,789	26 129	9 444	2 964	3000	1320
E-1103	75,0	3 RoK	B	2 595 000	0	100 000	2 695 000	1,036	1,053	34 973	12 604	3 965	3900	2340
E-1201	61,0	2 RoK	B	1 695 000	0	100 000	1 795 000	0,869	0,789	29 336	9 444	3 232	3000	1320
E-1202	53,0	2 RoK	B	1 795 000	0	0	1 795 000	0,774	0,789	26 129	9 444	2 964	3000	1320
E-1203	75,0	3 RoK	B	2 695 000	0	100 000	2 795 000	1,036	1,053	34 973	12 604	3 965	3900	2340
E-1301	61,0	2 RoK	B	1 795 000	0	100 000	1 895 000	0,869	0,789	29 336	9 444	3 232	3000	1320
E-1302	53,0	2 RoK	B	1 895 000	0	0	1 895 000	0,774	0,789	26 129	9 444	2 964	3000	1320
E-1303	75,0	3 RoK	B	2 795 000	0	100 000	2 895 000	1,036	1,053	34 973	12 604	3 965	3900	2340
E-1401	93,0	3 RoK	T	4 395 000	0	100 000	4 495 000	1,251	1,053	42 231	12 604	4 570	3900	2340
differens								-0,008	0,005	-271	81			
SUMMA	7173,5			262 975 000	0	5 245 000	268 220 000	100,000	100,000	3 375 798	1 197 000		372 600	197 580

¹ RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållsforbrukningen är baserad på beräknad

snitförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens

sammansättning och levnadsvanor.

E1. EKONOMISK PROGNOIS (UTAN UPPLÅTELSEAVGIFT)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	4 572 798	4 664 254	4 757 539	4 852 690	4 949 744	5 048 738	5 574 215
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	570 180	581 584	593 215	605 080	617 181	629 525	695 046
Årsavgift kr/m²	717	731	746	761	776	792	874
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	670 800	684 216	697 900	711 858	726 095	740 617	817 701
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	5 813 778	5 930 054	6 048 655	6 169 628	6 293 020	6 418 881	7 086 963
Driftskostnader	2 163 180	2 206 444	2 250 572	2 295 584	2 341 496	2 388 326	2 636 904
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt garagelokaler	60 343	61 550	62 781	64 036	65 317	66 624	73 558
Kapitalkostnader							
Räntor	2 991 800	2 981 329	2 970 663	2 959 798	2 948 732	3 671 824	3 597 343
Avskrivningar	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350
Summa kostnader	8 179 673	8 213 672	8 248 366	8 283 769	8 319 895	9 091 123	9 272 155
Årets resultat¹	-2 365 895	-2 283 619	-2 199 711	-2 114 141	-2 026 874	-2 672 243	-2 185 192

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	215 205	219 509	223 899	228 377	232 945	237 604	262 334
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	215 205	434 714	658 613	886 991	1 119 935	1 357 539	2 618 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-2 365 895	-2 283 619	-2 199 711	-2 114 141	-2 026 874	-2 672 243	-2 185 192
Årets avskrivning	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	598 455	680 731	764 639	850 209	937 476	292 107	779 158
Likviditetsreserv	125 000						
Amorteringar	-373 975	-380 930	-388 015	-395 231	-402 582	-410 069	-449 646
Årets kassaflöde	349 480	299 801	376 624	454 978	534 894	-117 961	329 512
Kassabehållning inkl. fondavsättning	349 480	649 281	1 025 905	1 480 883	2 015 777	1 897 816	2 632 805
Taxeringsvärde garagelokaler	6 034 300	6 154 986	6 278 086	6 403 647	6 531 720	6 662 355	7 355 778

Låneskuld 106 850 000 106 476 025 106 095 095 105 707 080 105 311 849 104 909 268 102 781 228

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 373 975 kr år 1 därefter en årlig höjning med 1,86 %.

Medelränta år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är 3,5 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

F1. KÄNSLIGHETSANALYS (UTAN UPPLÅTELSEAVGIFT)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	717	731	746	761	776	792	874
Antagen räntenivå + 1%	866	880	894	908	923	938	1017
Antagen räntenivå + 2%	1015	1028	1042	1056	1070	1084	1161
Antagen räntenivå - 1%	568	583	598	613	629	645	731
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	717	735	753	772	791	810	916
Antagen inflationsnivå + 2%	717	738	760	782	806	830	963
Antagen inflationsnivå - 1 %	717	728	739	750	762	774	835

I årsavgiften ingår kostnad för preliminär kostnad för uppvärmning av vatten samt preliminär kostnad för hushållsel. TV, telefoni och bredband ingår ej.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är 3,5 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

C2. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (MED UPPLÅTELSEAVGIFT)

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgiften tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	68 850 000	3 mån- 5 år	2,80	1 927 800	240 975	2 168 775
Summa	68 850 000			1 927 800	240 975	2 168 775
Insatser	262 975 000					
Upplåtelseavgift 1	38 000 000					
Upplåtelseavgifter etapp 2	5 245 000					
Återbetald moms ⁵	6 830 000					
Summa Finansiering	381 900 000					
Avgår Ränteintäkter						0
Summa Nettokapitalkostnad år 1						2 168 775

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

Driftkostnader exklusive TV, bredband, telefoni, tappvarmvatten och hushållsel

Hushållsel

Tappvarmvatten

Fastighetsavgift, bostäder⁶

Fastighetsavgift, garage

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER ÅR 1

215 205

1 593 000

372 600

197 580

0

60 343

4 607 503 kr

Avgår amorteringar

Avgår avsättningar

Avskrivningar

-240 975

-215 205

2 964 350

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

7 115 673 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

⁴ Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 1,86 %.

⁵ Vid fastställande av priset har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 6 830 000 kronor skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 6 830 000 kronor skall föreningen erlägga mellanskillnaden inklusive moms till Skanska Sverige AB som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 6 830 000 kronor skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

⁶ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

D2. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER (MED UPPÅTELSEAVGIFT)

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Den del av årsavgiften (årsavgift 1) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2. På andelstal 1 fördelas dessutom driftskostnader, avsättningar, skatter, övriga föreningskostnader, ränteutgifter samt eventuella intäkter från garage, lokaler och parkeringsplatser fördelas efter andelstal

Den del av årsavgiften (årsavgift 2) som skall täcka kapitalkostnader och amorteringar för de lån som motsvarar summan av de av styrelsen beslutade maximala upplåtelseavgifterna och som återstår efter det att föreningens medlemmar har erlagt valda upplåtelseavgifter fördelas efter andelstal 2.

Föreningen har gemensamt avtal för tappvarmvatten och hushållsel. De boende kommer att debiteras retroaktivt efter uppmätt förbrukning.

Årsavgifter 1	3 375 798
Årsavgifter 2	0
Hysesintäkter parkeringsplatser ¹	652 800
Hysesintäkter p-platser ovan jord ²	18 000
Årsavgifter hushållsel ³	372 600
Årsavgifter tappvarmvatten ⁴	197 580
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	4 616 778 kr

¹ 80 parkeringsplatser i garage á 680kr/månad exklusive mervärdesskatt (föreningens intäkt)- Avgift för eventuell parkeringsplats betalas av bostadsrättshavaren direkt till förvaltande bolag. Preleminär avgift 850kr/månad inkl. moms. Föreningen kommer att blockuthyra garageplatserna till ett företag som bedriver momspliktig verksamhet, som i sin tur hyr ut platserna till föreningens medlemmar.

² 5 parkeringsplatser ovan jord á 300kr/månad. Uthyrningen av dessa parkeringsplatser kommer eventuellt att skötas av föreningen.

³ Kostnad för uppvärmning av tappvatten är prognostiserad till 110, 195 kronor eller 225 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv debitering efter faktiskt förbrukning kommer att ske.

⁴ Kostnad för hushållsel är prognostiserad till 250, 325 eller 400 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv debitering efter faktiskt förbrukning kommer att ske.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning (med upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- nr	area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift etapp 2	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andelstal 1 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- varmvatten ⁵ (kr)
A1-1001		104,5	4 RoK	U	3 995 000	500 000	500 000	4 995 000	1,388	46 856	3 905	4800	2700
A1-1002		78,0	3 RoK	MT/U	2 595 000	400 000	0	2 995 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
A1-1003		38,0	1 RoK	FB	895 000	300 000	0	1 195 000	0,595	20 086	1 674	3000	1320
A1-1101		78,0	3 RoK	B	2 695 000	400 000	100 000	3 195 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
A1-1102		52,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,762	25 724	2 144	3000	1320
A1-1103		107,5	4 RoK	B	4 095 000	500 000	700 000	5 295 000	1,424	48 071	4 006	4800	2700
A1-1201		78,0	3 RoK	B	2 895 000	400 000	0	3 295 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
A1-1202		52,0	2 RoK	B	1 995 000	300 000	0	2 295 000	0,762	25 724	2 144	3000	1320
A1-1203		107,5	4 RoK	B	4 295 000	500 000	700 000	5 495 000	1,424	48 071	4 006	4800	2700
A1-1301		78,0	3 RoK	B	2 995 000	400 000	0	3 395 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
A1-1302		52,0	2 RoK	B	2 095 000	300 000	0	2 395 000	0,762	25 724	2 144	3000	1320
A1-1303		107,5	4 RoK	B	4 495 000	500 000	600 000	5 595 000	1,424	48 071	4 006	4800	2700
A1-1401		78,0	3 RoK	B	3 095 000	400 000	0	3 495 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
A1-1402		52,0	2 RoK	B	2 195 000	300 000	0	2 495 000	0,762	25 724	2 144	3000	1320
A1-1403		107,5	4 RoK	B	4 795 000	500 000	400 000	5 695 000	1,424	48 071	4 006	4800	2700
A1-1501		95,5	4 RoK	T	6 195 000	500 000	100 000	6 795 000	1,281	43 244	3 604	4800	2700
A2-1001		76,0	3 RoK	MT/U	2 595 000	400 000	0	2 995 000	1,048	35 378	2 948	3900	2340
A2-1002		62,5	2 RoK	MT/U	1 495 000	300 000	100 000	1 895 000	0,887	29 943	2 495	3000	1320
A2-1003		38,5	1 RoK	FB	895 000	300 000	0	1 195 000	0,601	20 289	1 691	3000	1320
A2-1101		62,5	2 RoK	B	1 595 000	300 000	100 000	1 995 000	0,887	29 943	2 495	3000	1320
A2-1102		52,5	2 RoK	B	1 695 000	300 000	100 000	2 095 000	0,768	25 926	2 161	3000	1320
A2-1103		79,5	3 RoK	B	2 695 000	400 000	100 000	3 195 000	1,090	36 796	3 066	3900	2340
A2-1201		62,5	2 RoK	B	1 695 000	300 000	100 000	2 095 000	0,887	29 943	2 495	3000	1320
A2-1202		52,5	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,768	25 926	2 161	3000	1320
A2-1203		79,5	3 RoK	B	2 895 000	400 000	0	3 295 000	1,090	36 796	3 066	3900	2340

¹ RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens

sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning (med upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift etapp 2	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andelstal 1 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- varmvatten ⁵ (kr)
A2-1301	62,5	2 RoK	B	1 795 000	300 000	100 000	2 195 000	0,887	29 943	2 495	3000	1320	
A2-1302	52,5	2 RoK	B	1 995 000	300 000	0	2 295 000	0,768	25 926	2 161	3000	1320	
A2-1303	79,5	3 RoK	B	2 995 000	400 000	0	3 395 000	1,090	36 796	3 066	3900	2340	
A2-1401	62,5	2 RoK	B	1 895 000	300 000	100 000	2 295 000	0,887	29 943	2 495	3000	1320	
A2-1402	52,5	2 RoK	B	2 095 000	300 000	0	2 395 000	0,768	25 926	2 161	3000	1320	
A2-1403	79,5	3 RoK	B	3 095 000	400 000	0	3 495 000	1,090	36 796	3 066	3900	2340	
A2-1501	56,5	2 RoK	T	2 695 000	300 000	0	2 995 000	0,815	27 513	2 293	3000	1320	
A2-1502	94,5	4 RoK	T	4 995 000	500 000	500 000	5 995 000	1,269	42 839	3 570	4800	2700	
B1-1001	74,5	3 RoK	U	2 395 000	400 000	0	2 795 000	1,030	34 771	2 898	3900	2340	
B1-1002	51,0	2 RoK	U	1 795 000	300 000	0	2 095 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320	
B1-1003	81,5	3 RoK	U	2 995 000	400 000	0	3 395 000	1,114	37 606	3 134	3900	2340	
B1-1101	74,5	3 RoK	B	2 495 000	400 000	0	2 895 000	1,030	34 771	2 898	3900	2340	
B1-1102	51,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320	
B1-1103	96,0	4 RoK	B	4 395 000	500 000	0	4 895 000	1,287	43 447	3 621	4800	2700	
B1-1201	74,5	3 RoK	B	2 595 000	400 000	0	2 995 000	1,030	34 771	2 898	3900	2340	
B1-1202	51,0	2 RoK	B	1 995 000	300 000	0	2 295 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320	
B1-1203	96,0	4 RoK	B	4 495 000	500 000	0	4 995 000	1,287	43 447	3 621	4800	2700	
B1-1301	74,5	3 RoK	B	2 750 000	400 000	0	3 150 000	1,030	34 771	2 898	3900	2340	
B1-1302	51,0	2 RoK	B	2 095 000	300 000	0	2 395 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320	
B1-1303	96,0	4 RoK	B	4 595 000	500 000	0	5 095 000	1,287	43 447	3 621	4800	2700	
B1-1401	74,5	3 RoK	B	2 850 000	400 000	0	3 250 000	1,030	34 771	2 898	3900	2340	
B1-1402	51,0	2 RoK	B	2 195 000	300 000	0	2 495 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320	
B1-1403	96,0	4 RoK	B	4 695 000	500 000	0	5 195 000	1,287	43 447	3 621	4800	2700	
B1-1501	92,5	4 RoK	T	6 195 000	500 000	0	6 695 000	1,245	42 029	3 502	4800	2700	
B2-1001	73,5	3 RoK	U	1 995 000	400 000	0	2 395 000	1,018	34 366	2 864	3900	2340	
B2-1002	46,5	2 RoK	U	1 595 000	300 000	0	1 895 000	0,696	23 496	1 958	3000	1320	
B2-1003	73,5	3 RoK	U	2 395 000	400 000	0	2 795 000	1,018	34 366	2 864	3900	2340	

¹RoK = Rum och Kök.

²U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5}Uppvärmning av vatten och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad

snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens

sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning (med upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift etapp 2 (kr)	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andelstal 1 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- varmvatten ⁵ (kr)
B2-1101	80,5	3 RoK	B	2 295 000	400 000	0	2 695 000	1,102	37 201	3 100	3900	2340
B2-1102	51,0	2 RoK	B	1 795 000	300 000	0	2 095 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
B2-1103	73,5	3 RoK	B	2 495 000	400 000	0	2 895 000	1,018	34 366	2 864	3900	2340
B2-1201	80,5	3 RoK	B	2 395 000	400 000	0	2 795 000	1,102	37 201	3 100	3900	2340
B2-1202	51,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
B2-1203	73,5	3 RoK	B	2 595 000	400 000	0	2 995 000	1,018	34 366	2 864	3900	2340
B2-1301	80,5	3 RoK	B	2 495 000	400 000	0	2 895 000	1,102	37 201	3 100	3900	2340
B2-1302	51,0	2 RoK	B	1 995 000	300 000	0	2 295 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
B2-1303	73,5	3 RoK	B	2 750 000	400 000	0	3 150 000	1,018	34 366	2 864	3900	2340
B2-1401	101,5	4 RoK	B	3 695 000	500 000	0	4 195 000	1,352	45 641	3 803	4800	2700
B2-1402	104,0	5 RoK	B	3 850 000	500 000	0	4 350 000	1,382	46 654	3 888	4800	2700
B2-1501	56,0	2 RoK	T	2 595 000	300 000	0	2 895 000	0,809	27 310	2 276	3000	1320
B2-1502	93,5	4 RoK	T	4 795 000	500 000	0	5 295 000	1,257	42 434	3 536	4800	2700
C-1001	78,0	3 RoK	U	1 895 000	400 000	0	2 295 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
C-1002	51,0	2 RoK	U	1 595 000	300 000	0	1 895 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
C-1003	58,0	2 RoK	U	1 595 000	300 000	0	1 895 000	0,833	28 120	2 343	3000	1320
C-1101	80,5	3 RoK	B	1 995 000	400 000	0	2 395 000	1,102	37 201	3 100	3900	2340
C-1102	51,0	2 RoK	B	1 695 000	300 000	0	1 995 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
C-1103	58,0	2 RoK	B	1 695 000	300 000	0	1 995 000	0,833	28 120	2 343	3000	1320
C-1201	80,5	3 RoK	B	2 195 000	400 000	0	2 595 000	1,102	37 201	3 100	3900	2340
C-1202	51,0	2 RoK	B	1 795 000	300 000	0	2 095 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
C-1203	58,0	2 RoK	B	1 795 000	300 000	0	2 095 000	0,833	28 120	2 343	3000	1320
C-1301	80,5	3 RoK	B	2 295 000	400 000	0	2 695 000	1,102	37 201	3 100	3900	2340
C-1302	51,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
C-1303	58,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,833	28 120	2 343	3000	1320
C-1401	100,5	4 RoK	T	4 495 000	500 000	0	4 995 000	1,340	45 236	3 770	4800	2700
D-1001	91,5	4 RoK	U	2 995 000	500 000	0	3 495 000	1,233	41 624	3 469	4800	2700

¹RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens

sammansättning och levnadsvanor.

Tabell, lägenhetsredovisning (med upplåtelseavgift)

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Antal rum ¹	Uteplats/ Balkong/ Fr.balkong/ Terrass ²	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift 1 (kr)	Upplåtelse- avgift etapp 2	Insats + upplåtelse- avgift (kr)	Andelstal 1 (%)	Årsavgift 1 (kr)	Månads- avgift ³ (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel ⁴ (kr)	Beräknad årsavgift tapp- varmvatten ⁵ (kr)
D-1002	46,5	2 RoK	U	1 595 000	300 000	0	1 895 000	0,696	23 496	1 958	3000	1320
D-1003	69,0	3 RoK	U	1 795 000	400 000	0	2 195 000	0,965	32 576	2 715	3900	2340
D-1101	93,5	4 RoK	B	3 095 000	500 000	0	3 595 000	1,257	42 434	3 536	4800	2700
D-1102	51,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
D-1103	74,0	3 RoK	B	2 050 000	400 000	0	2 450 000	1,024	34 568	2 881	3900	2340
D-1201	93,5	4 RoK	B	3 295 000	500 000	0	3 795 000	1,257	42 434	3 536	4800	2700
D-1202	51,0	2 RoK	B	1 995 000	300 000	0	2 295 000	0,750	25 318	2 110	3000	1320
D-1203	74,0	3 RoK	B	2 150 000	400 000	0	2 550 000	1,024	34 568	2 881	3900	2340
D-1301	62,0	2 RoK	T	2 795 000	300 000	0	3 095 000	0,881	29 741	2 478	3000	1320
D-1302	53,0	2 RoK	T	2 395 000	300 000	0	2 695 000	0,774	26 129	2 177	3000	1320
E-1001	78,0	3 RoK	MT/U	2 495 000	400 000	100 000	2 995 000	1,072	36 189	3 016	3900	2340
E-1002	61,0	2 RoK	MT/U	1 495 000	300 000	100 000	1 895 000	0,869	29 336	2 445	3000	1320
E-1003	38,5	1 RoK	FB	850 000	300 000	45 000	1 195 000	0,601	20 289	1 691	3000	1320
E-1101	61,0	2 RoK	B	1 595 000	300 000	100 000	1 995 000	0,869	29 336	2 445	3000	1320
E-1102	53,0	2 RoK	B	1 695 000	300 000	0	1 995 000	0,774	26 129	2 177	3000	1320
E-1103	75,0	3 RoK	B	2 595 000	400 000	100 000	3 095 000	1,036	34 973	2 914	3900	2340
E-1201	61,0	2 RoK	B	1 695 000	300 000	100 000	2 095 000	0,869	29 336	2 445	3000	1320
E-1202	53,0	2 RoK	B	1 795 000	300 000	0	2 095 000	0,774	26 129	2 177	3000	1320
E-1203	75,0	3 RoK	B	2 695 000	400 000	100 000	3 195 000	1,036	34 973	2 914	3900	2340
E-1301	61,0	2 RoK	B	1 795 000	300 000	100 000	2 195 000	0,869	29 336	2 445	3000	1320
E-1302	53,0	2 RoK	B	1 895 000	300 000	0	2 195 000	0,774	26 129	2 177	3000	1320
E-1303	75,0	3 RoK	B	2 795 000	400 000	100 000	3 295 000	1,036	34 973	2 914	3900	2340
E-1401	93,0	3 RoK	T	4 395 000	400 000	100 000	4 895 000	1,251	42 231	3 519	3900	2340
differens								-0,008	-271			
SUMMA	7173,5			262 975 000	38 000 000	5 245 000	306 220 000	100,000	3 375 798		372 600	197 580

¹RoK = Rum och Kök.

² U = Uteplats MT=Markterrass B = Balkong T=Terrass FB=Fransk balkong

³ Månadsavgift exklusive telefoni, TV och bredband, hushållsel och tappvarmvatten.

^{4,5} Uppvärmning av vatten och hushållselsförbrukningen är baserad på beräknad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

E2. EKONOMISK PROGNOIS (MED UPPLÅTELSEAVGIFT)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	3 375 798	3 443 314	3 512 180	3 582 424	3 654 072	3 727 154	4 115 079
Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh	570 180	581 584	593 215	605 080	617 181	629 525	695 046
Årsavgift kr/m²	550	561	572	584	595	607	671
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	670 800	684 216	697 900	711 858	726 095	740 617	817 701
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	4 616 778	4 709 114	4 803 296	4 899 362	4 997 349	5 097 296	5 627 827
Driftskostnader	2 163 180	2 206 444	2 250 572	2 295 584	2 341 496	2 388 326	2 636 904
Övriga kostnader							
Fastighets-skatt garagelokaler	60 343	61 550	62 781	64 036	65 317	66 624	73 558
Kapitalkostnader							
Räntor	1 927 800	1 921 053	1 914 195	1 907 224	1 900 140	2 366 173	2 318 904
Avskrivningar	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350
Summa kostnader	7 115 673	7 153 396	7 191 898	7 231 195	7 271 302	7 785 472	7 993 716
Årets resultat¹	-2 498 895	-2 444 283	-2 388 602	-2 331 833	-2 273 953	-2 688 176	-2 365 890

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	215 205	219 509	223 899	228 377	232 945	237 604	262 334
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	215 205	434 714	658 613	886 991	1 119 935	1 357 539	2 618 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-2 498 895	-2 444 283	-2 388 602	-2 331 833	-2 273 953	-2 688 176	-2 365 890
Årets avskrivning	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350	2 964 350
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	465 455	520 067	575 748	632 517	690 397	276 174	598 460
Likviditetsreserv	125 000						
Amorteringar	-240 975	-244 927	-248 944	-253 026	-257 176	-261 394	-283 543
Årets kassaflöde	349 480	275 140	326 804	379 491	433 220	14 780	314 918
Kassabehållning inkl. fondavsättning	349 480	624 620	951 424	1 330 915	1 764 135	1 778 915	2 741 520
Taxeringsvärde garagelokaler	6 034 300	6 154 986	6 278 086	6 403 647	6 531 720	6 662 355	7 355 778
Låneskuld	68 850 000	68 609 025	68 364 098	68 115 154	67 862 128	67 604 952	66 254 405

Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0 %.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 240 975 kr år 1 därefter en årlig höjning med 1,86 %.

Medelränta år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är 3,5 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

F2. KÄNSLIGHETSANALYS (MED UPPLÅTELSEAVGIFTER)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	550	561	572	584	595	607	671
Antagen räntenivå + 1%	646	657	668	679	690	702	763
Antagen räntenivå + 2%	742	752	763	774	785	796	855
Antagen räntenivå - 1%	454	465	477	489	501	513	578
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	550	564	579	594	610	626	713
Antagen inflationsnivå + 2%	550	568	586	605	625	646	759
Antagen inflationsnivå - 1 %	550	558	565	573	581	589	632

I årsavgiften ingår kostnad för preliminär kostnad för uppvärmning av vatten samt preliminär kostnad för hushållsel. TV, telefoni och bredband ingår ej.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,8 % och år 6-11 är 3,5 %.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter förutom eventuellt för TV, telefoni och bredband utgår inte – vare sig 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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Malmö den 4/6 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GENNAKERN PÅ LIMHAMN



Per-Axel Nilsson



Mikael Ekman



Josefin Rask

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 9 juni 2016 för bostadsrättsföreningen Gennakern, org nr: 769630-7235

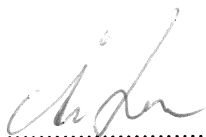
Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

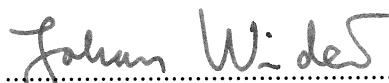
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm den 4 juli 2016



.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 24 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-07-04 för Brf Gennakern

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2015-09-21 |
| 2. Registreringsbevis | 2015-09-22 |
| 3. Uppdragsavtal | 2016-05-02 |
| 4. Tilläggsavtal | 2016-06-09 |
| 5. Kreditoffert SEB | 2015-12-18 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | 2016-04-12 |

ll
ju