

Kostnads kalkyl för

# Bostadsrättsföreningen Inverness 1

769634-0103

Danderyd kommun

Stockholm 2020-01-30

Bostadsrättsföreningen Inverness 1



Martin Sandstedt



Robert Ström




Rikard Wiss



<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	6
7.	Redovisning av lägenheterna	7
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Inverness 1, org. nr 769634-0103, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21 har enligt stadgarna, registrerade 2019-04-03, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske från och med första kvartalet 2021 och tillträde beräknas att ske från och med andra kvartalet 2021 till och med fjärde kvartalet 2021.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Fastighetsbildning pågår. Vid avslutad förrättning kommer föreningen att vara ägare till en registerfastighet som har sitt ursprung i fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10.
Bostadsarea (BOA):	5 665 kvm
Lokalarea:	0 kvm
Antal bostadslägenheter:	86 st
Byggnadsår:	Färdigställt 2021
Husens utformning:	Två flerbostadshus i sex till åtta våningar. Bostadshusen kommer att underbyggas med ett för området gemensamt garage. Garaget kommer att utgöras av en egen 3d-fastighet. Garagefastigheten kommer inte att ägas av föreningen.

### Servitut, gemensamhetsanläggning m.m.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och/eller bli delägare i en eller flera gemensamhetsanläggning/ar för att tillgodose gemensamma behov för fastigheterna i området.

### Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

### Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

### Garageplatser

Medlemmarna kommer att erbjudas att hyra garageplats i ett för området gemensamt garage (beläget under föreningens hus). Kösystem kommer att tillämpas om efterfrågan överstiger utbudet. Uthyrning kommer att ske genom externt parkeringsbolag eller genom att föreningen hyr ett visst antal garageplatser varmed föreningen i sin tur hyr ut garageplatser till sina medlemmar.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV****Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighet AB Inverness 1, org. nr 559087-5802, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Danderyd Sjukhuset 9 samt en andel om ¼ av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten Danderyd Sjukhuset 9 samt en andel om ¼ av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10 av Fastighet AB Inverness 1. Fastighet AB Inverness 1 kommer att avyttras för likvidation.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Fastighetsbildning pågår. Vid avslutad förrättning kommer föreningen att vara ägare till en registerfastighet som har sitt ursprung i fastigheterna Danderyd Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10.

På fastigheten uppför föreningen två flerbostadshus i sex till åtta våningar med sammantaget 86 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Bostadshusen kommer att underbyggas med ett för området gemensamt garage. Garaget kommer att utgöras av en egen 3d-fastighet. Garagefastigheten kommer inte att ägas av föreningen.

För byggnationen av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om entreprenad med NCC Sverige AB, org. nr 556613-4929.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen. Byggnationen påbörjades vid årsskiftet 2018/2019.

<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>475 294 500</b>	<b>83 900</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	399 950 000	70 600
Lån	75 344 500	13 300
<b>Summa finansiering</b>	<b>475 294 500</b>	<b>83 900</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	5 665 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>5 665 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>	<b>0 kvm</b>	
<b>Totalarea</b>	<b>5 665 kvm</b>	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen avser att placera sitt lån hos SBAB. SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 1,30 % (1 år), 1,36 % (3 år) och 1,45 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna kalkyl beräknats uppgå till 2,8 % vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,8 %) avser föreningen i första hand att amortera upp till 1,0 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	25 114 834	1 år	2,80%	703 215
Lån 2	25 114 833	3 år	2,80%	703 215
Lån 3	25 114 833	5 år	2,80%	703 215
Summa	75 344 500			2 109 646
Räntekostnad, år 1				2 109 646
Amortering, år 1				226 034
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>2 335 680</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

**Summa fondavsättning, år 1** **169 950**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och concernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1:

Underlag för avskrivning:	182 000 000
Avskrivningsbelopp:	1 820 000

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och uppskattas till:

**Summa driftskostnader** **1 867 267**

**Bostadsrättshavarna tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring (inkl. bostadsrättstillägg)

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	55 000 000
byggnad bostäder	122 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal	0
<b>Summa</b>	<b>177 000 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	0
<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>0</b>

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **4 372 896**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder **4 372 896**

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **4 372 896**

**6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS**

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	4 372 896	772
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 372 896</b>	
Driftskostnader	1 867 267	330
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	0	
Avskrivningar	1 820 000	321
Räntekostnader	2 109 646	
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 796 913</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 424 017</b>	
Avsättning underhållsfond	169 950	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	4 372 896	
Summa kostnader	-5 796 913	
Återföring avskrivningar	1 820 000	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>395 984</b>	<b>70</b>
Amorteringar	-226 034	40
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>169 950</b>	<b>30</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	5 665 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>5 665 kvm</b>	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.



## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Lägenhetsförråd är belägna i källarplan.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt <sup>1)</sup>	Insats	Upplättelse- avgift	Insats och upplättelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
01.1001	0	2	45	U	2 080 000	520 000	2 600 000	0,8883	38 844	3 237
01.1002	0	2	45	U	2 160 000	540 000	2 700 000	0,8883	38 844	3 237
01.1101	1	4	99	B	5 200 000	1 300 000	6 500 000	1,5985	69 900	5 825
01.1102	1	2	45	B	2 240 000	560 000	2 800 000	0,8883	38 844	3 237
01.1103	1	2	45	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,8883	38 844	3 237
01.1201	2	4	99	B	5 280 000	1 320 000	6 600 000	1,5985	69 900	5 825
01.1202	2	2	45	B	2 320 000	580 000	2 900 000	0,8883	38 844	3 237
01.1203	2	2	45	B	2 440 000	610 000	3 050 000	0,8883	38 844	3 237
01.1301	3	4	99	B	5 360 000	1 340 000	6 700 000	1,5985	69 900	5 825
01.1302	3	2	45	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,8883	38 844	3 237
01.1303	3	2	45	B	2 520 000	630 000	3 150 000	0,8883	38 844	3 237
01.1401	4	4	99	B	5 440 000	1 360 000	6 800 000	1,5985	69 900	5 825
01.1402	4	2	45	B	2 440 000	610 000	3 050 000	0,8883	38 844	3 237
01.1403	4	2	45	B	2 560 000	640 000	3 200 000	0,8883	38 844	3 237
01.1501	5	4	99	B	5 520 000	1 380 000	6 900 000	1,5985	69 900	5 825
01.1502	5	2	45	B	2 560 000	640 000	3 200 000	0,8883	38 844	3 237
01.1503	5	2	45	B	2 600 000	650 000	3 250 000	0,8883	38 844	3 237
01.1601	6	5	106	BT+T	7 360 000	1 840 000	9 200 000	1,6905	73 932	6 161
02.1001	0	4	87	U	4 280 000	1 070 000	5 350 000	1,4406	63 000	5 250
02.1002	0	4	87	U	4 200 000	1 050 000	5 250 000	1,4406	63 000	5 250
02.1101	1	4	87	B	4 440 000	1 110 000	5 550 000	1,4406	63 000	5 250
02.1102	1	1	28	B	1 640 000	410 000	2 050 000	0,6647	29 064	2 422
02.1103	1	4	87	BB	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,4406	63 000	5 250
02.1201	2	4	87	B	4 520 000	1 130 000	5 650 000	1,4406	63 000	5 250
02.1202	2	1	28	B	1 680 000	420 000	2 100 000	0,6647	29 064	2 422
02.1203	2	4	87	BB	4 480 000	1 120 000	5 600 000	1,4406	63 000	5 250
02.1301	3	4	87	B	4 600 000	1 150 000	5 750 000	1,4406	63 000	5 250
02.1302	3	1	28	B	1 720 000	430 000	2 150 000	0,6647	29 064	2 422
02.1303	3	4	87	BB	4 560 000	1 140 000	5 700 000	1,4406	63 000	5 250
02.1401	4	4	87	B	4 680 000	1 170 000	5 850 000	1,4406	63 000	5 250
02.1402	4	1	28	B	1 760 000	440 000	2 200 000	0,6647	29 064	2 422
02.1403	4	4	87	BB	4 640 000	1 160 000	5 800 000	1,4406	63 000	5 250

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INVERNESS 1

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt <sup>1)</sup>	Insats	Upplättelse- avgift	Insats och upplättelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
02.1501	5	4	87	B	4 760 000	1 190 000	5 950 000	1,4406	63 000	5 250
02.1502	5	1	28	B	1 800 000	450 000	2 250 000	0,6647	29 064	2 422
02.1503	5	4	87	BB	4 720 000	1 180 000	5 900 000	1,4406	63 000	5 250
02.1601	6	4	87	B	4 840 000	1 210 000	6 050 000	1,4406	63 000	5 250
02.1602	6	1	28	B	1 880 000	470 000	2 350 000	0,6647	29 064	2 422
02.1603	6	4	87	BB	4 800 000	1 200 000	6 000 000	1,4406	63 000	5 250
02.1701	7	5	134	BB+T	10 240 000	2 560 000	12 800 000	2,0587	90 036	7 503
02.1702	7	3	71	BB	4 800 000	1 200 000	6 000 000	1,2302	53 796	4 483
03.1001	0	3	52	U	2 600 000	650 000	3 250 000	0,9804	42 864	3 572
03.1002	0	2	52	U	2 680 000	670 000	3 350 000	0,9804	42 864	3 572
03.1101	1	3	52	B	2 760 000	690 000	3 450 000	0,9804	42 864	3 572
03.1102	1	3	76	B	3 920 000	980 000	4 900 000	1,2960	56 676	4 723
03.1201	2	3	52	B	2 840 000	710 000	3 550 000	0,9804	42 864	3 572
03.1202	2	3	76	B	4 000 000	1 000 000	5 000 000	1,2960	56 676	4 723
03.1301	3	3	52	B	2 920 000	730 000	3 650 000	0,9804	42 864	3 572
03.1302	3	3	76	B	4 080 000	1 020 000	5 100 000	1,2960	56 676	4 723
03.1401	4	3	52	B	3 000 000	750 000	3 750 000	0,9804	42 864	3 572
03.1402	4	3	76	B	4 160 000	1 040 000	5 200 000	1,2960	56 676	4 723
03.1501	5	3	52	B	3 080 000	770 000	3 850 000	0,9804	42 864	3 572
03.1502	5	3	76	B	4 240 000	1 060 000	5 300 000	1,2960	56 676	4 723
03.1601	6	3	52	B	3 200 000	800 000	4 000 000	0,9804	42 864	3 572
03.1602	6	3	76	B	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,2960	56 676	4 723
04.1001	0	3	72	U	3 720 000	930 000	4 650 000	1,2434	54 372	4 531
04.1002	0	4	84	B	4 320 000	1 080 000	5 400 000	1,4012	61 272	5 106
04.1003	0	1	21	B	1 320 000	330 000	1 650 000	0,5727	25 044	2 087
04.1004	0	2	41	B	1 960 000	490 000	2 450 000	0,8357	36 540	3 045
04.1005	0	4	95	U	4 640 000	1 160 000	5 800 000	1,5458	67 596	5 633
04.1101	1	3	72	B	3 800 000	950 000	4 750 000	1,2434	54 372	4 531
04.1102	1	4	84	B	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,4012	61 272	5 106
04.1103	1	1	21	B	1 360 000	340 000	1 700 000	0,5727	25 044	2 087
04.1104	1	2	41	B	2 240 000	560 000	2 800 000	0,8357	36 540	3 045
04.1105	1	3	78	B	4 320 000	1 080 000	5 400 000	1,3223	57 828	4 819
04.1106	1	2	41	B	2 160 000	540 000	2 700 000	0,8357	36 540	3 045
04.1201	2	3	72	B	3 880 000	970 000	4 850 000	1,2434	54 372	4 531
04.1202	2	4	84	B	4 480 000	1 120 000	5 600 000	1,4012	61 272	5 106
04.1203	2	1	21	B	1 440 000	360 000	1 800 000	0,5727	25 044	2 087



KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INVERNESS 1

Lghnr	Vån	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt <sup>1)</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
04.1204	2	2	41	B	2 320 000	580 000	2 900 000	0,8357	36 540	3 045
04.1205	2	3	78	B	4 400 000	1 100 000	5 500 000	1,3223	57 828	4 819
04.1206	2	2	41	B	2 200 000	550 000	2 750 000	0,8357	36 540	3 045
04.1301	3	3	72	B	3 960 000	990 000	4 950 000	1,2434	54 372	4 531
04.1302	3	4	84	B	4 600 000	1 150 000	5 750 000	1,4012	61 272	5 106
04.1303	3	1	21	B	1 520 000	380 000	1 900 000	0,5727	25 044	2 087
04.1304	3	2	41	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,8357	36 540	3 045
04.1305	3	3	78	B	4 480 000	1 120 000	5 600 000	1,3223	57 828	4 819
04.1306	3	2	41	B	2 280 000	570 000	2 850 000	0,8357	36 540	3 045
04.1401	4	3	72	B	4 040 000	1 010 000	5 050 000	1,2434	54 372	4 531
04.1402	4	4	84	B	4 640 000	1 160 000	5 800 000	1,4012	61 272	5 106
04.1403	4	1	21	B	1 600 000	400 000	2 000 000	0,5727	25 044	2 087
04.1404	4	2	41	B	2 440 000	610 000	3 050 000	0,8357	36 540	3 045
04.1405	4	3	78	B	4 560 000	1 140 000	5 700 000	1,3223	57 828	4 819
04.1406	4	2	41	B	2 360 000	590 000	2 950 000	0,8357	36 540	3 045
04.1501	5	6	147	BT	9 760 000	2 440 000	12 200 000	2,2297	97 512	8 126
04.1502	5	5	115	BT+T	8 280 000	2 070 000	10 350 000	1,8089	79 104	6 592
04.1601	6	5	138	BT	10 000 000	2 500 000	12 500 000	2,1113	92 328	7 694
<b>Summa</b>			<b>5 665</b>		<b>319 960 000</b>	<b>79 990 000</b>	<b>399 950 000</b>	<b>100,00</b>	<b>4 372 896</b>	<b>364 408</b>

1) B = balkong, T = terrass, U = uteplats. Exempel BB = 2 balkonger, BT+T = 1 balkong + 2 terrasser.

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	4 372 896	4 460 354	4 549 561	4 640 552	4 733 363	4 828 031	5 330 536	5 885 342
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 372 896</b>	<b>4 460 354</b>	<b>4 549 561</b>	<b>4 640 552</b>	<b>4 733 363</b>	<b>4 828 031</b>	<b>5 330 536</b>	<b>5 885 342</b>
Driftskostnader	1 867 267	1 904 612	1 942 704	1 981 558	2 021 189	2 061 613	2 276 187	2 513 095
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	165 399
Avskrivningar	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000
Räntekostnader	2 109 646	2 103 317	2 096 988	2 090 659	2 084 330	2 078 001	2 046 357	2 014 712
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 796 913</b>	<b>5 827 929</b>	<b>5 859 692</b>	<b>5 892 217</b>	<b>5 925 520</b>	<b>5 959 614</b>	<b>6 142 544</b>	<b>6 513 206</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 424 017</b>	<b>-1 367 575</b>	<b>-1 310 131</b>	<b>-1 251 665</b>	<b>-1 192 156</b>	<b>-1 131 584</b>	<b>-812 008</b>	<b>-627 864</b>
Avsättning underhållsfond	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950	169 950
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	4 372 896	4 460 354	4 549 561	4 640 552	4 733 363	4 828 031	5 330 536	5 885 342
Summa kostnader	-5 796 913	-5 827 929	-5 859 692	-5 892 217	-5 925 520	-5 959 614	-6 142 544	-6 513 206
Återföring avskrivningar	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000	1 820 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>395 984</b>	<b>452 425</b>	<b>509 869</b>	<b>568 335</b>	<b>627 844</b>	<b>688 416</b>	<b>1 007 992</b>	<b>1 192 136</b>
Amorteringar	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034	-226 034
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>169 950</b>	<b>226 392</b>	<b>283 835</b>	<b>342 301</b>	<b>401 810</b>	<b>462 383</b>	<b>781 958</b>	<b>966 103</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	169 950	396 342	680 177	1 022 478	1 424 288	4 363 951	8 960 242
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>	<b>1 989 950</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665	5 665

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.



## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	4 372 896	4 460 354	4 549 561	4 640 552	4 733 363	4 828 031	5 330 536	5 885 342
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	772	787	803	819	836	852	941	1 039
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	5 126 341	5 211 539	5 298 485	5 387 216	5 477 767	5 570 174	6 061 377	6 604 882
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	905	920	935	951	967	983	1 070	1 166
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	133	133	132	132	131	131	129	127
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	5 879 786	5 962 723	6 047 410	6 133 880	6 222 171	6 312 317	6 792 219	7 324 422
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 038	1 053	1 068	1 083	1 098	1 114	1 199	1 293
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	266	265	264	264	263	262	258	254
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	4 372 896	4 479 027	4 587 840	4 699 407	4 813 799	4 931 091	5 563 798	6 307 453
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	772	791	810	830	850	870	982	1 113
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	41	75
Nettoutbetalningar +/-	0	18 673	38 279	58 854	80 436	103 061	233 263	422 111
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	4 372 896	4 497 699	4 626 492	4 759 415	4 896 612	5 038 233	5 818 359	6 791 015
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	772	794	817	840	864	889	1 027	1 199
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	21	29	37	86	160
Nettoutbetalningar +/-	0	37 345	76 931	118 863	163 248	210 202	487 823	905 673

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Inverness 1, org. nr 769634-0103.

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

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

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.

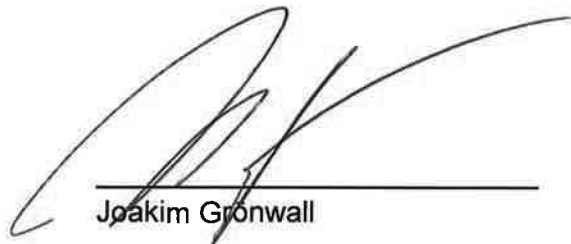
Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 30 januari 2020



Kjell Karlsson



Joakim Grönwall

## Bilaga till granskningsintyg daterat den 30 januari 2020 avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Inverness 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Inverness 1, 2020-01-22
- Stadgar Bostadsrättsföreningen Inverness 1, registrerade 2019-04-03
- FDS-utdrag Danderyd Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10, 2020-01-29
- PM avseende fastighetsbildning, 2020-01-21
- Genomförande plan utvisande framtida fastighetsgränser, 2019-11-27
- Principskiss utvisande 3D-fastighet, 2020-01-21
- Finansieringsoffert SBAB, 2020-01-22
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Sammanträdesprotokoll från Byggnadsnämnden (beslut om bygglov), Danderyds kommun, 2019-08-28
- Nybyggnadskarta, 2018-04-19
- Situationsplan, 2019-08-16
- Bygghandlingar, 2019-05-24
- Protokoll från kontrollansvarig, 2019-09-03, 2019-11-21
- Redovisning beräkning anskaffningskostnad, 2020-01-28
- Köpebrev avseende fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2017-01-16  
(Fastighets AB Slagsta – Fastighet AB Inverness 1)
- Köpebrev avseende andel om  $\frac{1}{4}$  av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10, 2017-01-16  
(Fastighets AB Slagsta – Fastighet AB Inverness 1)
- Aktieöverlåtelseavtal (inkl. bilagor) avseende Fastighet AB Inverness 1, 2017-03-29  
(Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1)
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal avseende Fastighet AB Inverness 1, 2019-03-20  
(Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1)
- Revers avseende köpeskillingen för aktierna i Fastighet AB Inverness 1, 2019-03-20  
(Aros Bostadskapital 16 AB – Brf Inverness 1)
- Avtal om transportköp avseende fastigheten Danderyd Sjukhuset 9, 2019-03-29  
(Fastighet AB Inverness 1 – Brf Inverness 1)
- Avtal om transportköp avseende  $\frac{1}{4}$  av fastigheten Danderyd Sjukhuset 10, 2019-03-29  
(Fastighet AB Inverness 1 – Brf Inverness 1)
- Entreprenadkontrakt, 2018-12-19  
(NCC Sverige AB – Brf Inverness 1)
- Teknisk beskrivning av föreningens hus, 2020-01-28