

Kostnads kalkyl för

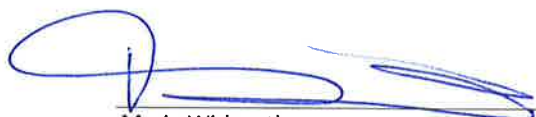
# Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen 1

769634-4816

Stockholms kommun

Stockholm 2020-02-12

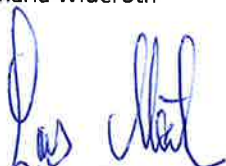
Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen 1



\_\_\_\_\_  
Maria Wideroth



\_\_\_\_\_  
Mikael Granberg



\_\_\_\_\_  
Lars Mårtensson

<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	4
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	9
9.	Känslighetsanalys	10

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen 1, org.nr. 769634-4816, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-05 har enligt stadgarna, registrerade 2019-11-04, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från kvartal 4 2021 och tillträde beräknas ske från kvartal 1 2022.

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).

Denna kostnadskalkyl avser en av tre delar av projektet Drevviksterrassen. Föreningen kan komma att utökas etappvis till att även omfatta ytterligare del/delar av projektet om totalt ca 121 st lägenheter (innefattande de 45 st lägenheter vilka framgår av denna kalkyl).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Källvreten 7
Adress:	Källvretsslingan
Fastighetens areal:	2 376 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 636 kvm
Antal bostadslägenheter:	45 st
Antal p-platser i garage:	ca 16 st (garaget är beläget inom gemensamhetsanläggning)
Byggnadsår:	2022
Husets utformning:	Terrasserat flerfamiljshus med 6 våningar ovan mark med källare och garage. Vissa lägenheter har förråd inom lägenhetsytan, andra lägenheter har förråd utanför lägenheten. Detta framgår av bofaktablad.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet berörs av tillfälligt avtalsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och använda tillfällig väg för in- och utfart: förmån.

Fastigheten kommer att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende garage, cykelrum, miljörum, gård, kvartersgata, undercentral för fjärrvärme, elcentral m.m.

### Underhållsbehov:

Byggnaden 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) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i bolag som vid tidpunkten för förvärvet är ägare till fastigheten Stockholm Källvreten 7. Föreningen avser därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärva fastigheten av dotterbolaget till köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer sedan att avyttras för likvidation.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra ett flerfamiljshus med totalt 45 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl ännu inte erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskillning aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	176 714 000	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>176 714 000</b>	<b>67 051</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	140 410 000	53 276
Lån	36 304 000	13 775
<b>Summa finansiering</b>	<b>176 714 000</b>	<b>67 051</b>

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

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 42 123 000 kronor.

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

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 2,5 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet komma att fördelas annorlunda jämfört med vad som redovisas i denna kalkyl. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	36 304 000	1-5 år	2,5%	907 600
Summa	36 304 000			907 600
Räntekostnad, år 1				907 600
Amortering, år 1				363 040
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>1 270 640</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1**

**79 065**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	65 887 500
Avskrivningsbelopp:	658 875

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**

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

Summa driftskostnader ex. kostnad för hushållsel	838 136
Kostnad för hushållsel	203 000

**Summa driftskostnader totalt (ink. kostnad för hushållsel)**

**1 041 136**

**Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	ca 230 kronor per lägenhet och månad (grundutbud).
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden har uppskattats utifrån en normalförbrukning till belopp som framgår av lägenhetslistan.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden har uppskattats utifrån en normalförbrukning till belopp som framgår av lägenhetslistan.

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

- TV/bredband/telefoni	Kostnaden uppskattas till cirka 0 - 500 kr per månad (utöver grundutbud).
- Hemförsäkring	Kostnaden uppskattas till cirka 200 - 500 kr per månad.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	17 600 000
byggnad bostäder	50 000 000
byggnad lokal (garage)	2 016 000
<b>Summa</b>	<b>69 616 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	20 160

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **20 160**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **2 411 001**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter grund	1 733 401
Årsavgifter hushållsel <sup>1)</sup>	203 000
Årsavgifter varmvatten <sup>1)</sup>	120 000
Årsavgifter bredband/TV <sup>2)</sup>	124 200
Hysesintäkter garage <sup>3)</sup>	230 400

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende TV/bredband/telefoni av respektive bostadsrättshavare efter en fast månadskostnad om ca 230 kr.

3) Intäkter från gemensamhetsanläggning är beräknade på 16 st garageplatser, 1 200 kr ex. moms per plats och månad.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **2 411 001**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter grund	1 733 401	658
Årsavgifter hushållsel	203 000	77
Årsavgifter varmvatten	120 000	46
Årsavgifter bredband/TV	124 200	47
Hysesintäkter garage	230 400	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 411 001</b>	
Driftskostnader ex. kostnad hushållsel	838 136	318
Kostnad hushållsel	203 000	
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetskatt garage	20 160	
Avskrivningar	658 875	250
Räntekostnader	907 600	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 627 771</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-216 770</b>	
Avsättning underhållsfond	79 065	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	2 411 001	
Summa kostnader	-2 627 771	
Återföring avskrivningar	658 875	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>442 105</b>	168
Amorteringar	-363 040	138
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>79 065</b>	30

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.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>1)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>1)</sup>	Årsavgift bredband <sup>2)</sup>
1A12-0901	1 Rok	27	1 186 500	508 500	1 695 000	1,0717%	18 576	1 548	3 750	2 100	2 760
1A12-0902	1 Rok	34	1 323 000	567 000	1 890 000	1,3839%	23 988	1 999	3 750	2 100	2 760
1A12-0903	2 Rok	52	1 676 500	718 500	2 395 000	2,0660%	35 812	2 984	4 300	2 500	2 760
1A13-1001	3½ Rok	79	2 586 500	1 108 500	3 695 000	2,9878%	51 790	4 316	4 500	2 800	2 760
1A13-1002	2 Rok	37	1 536 500	658 500	2 195 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A13-1003	3 Rok	67	1 995 000	855 000	2 850 000	2,5823%	44 761	3 730	4 500	2 600	2 760
1A14-1101	4 Rok	90	2 975 000	1 275 000	4 250 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1A14-1102	2 Rok	37	1 578 500	676 500	2 255 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A14-1103	2 Rok	37	1 578 500	676 500	2 255 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A14-1104	3 Rok	76	2 376 500	1 018 500	3 395 000	2,9020%	50 303	4 192	4 500	2 600	2 760
1A15-1201	4 Rok	90	3 045 000	1 305 000	4 350 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1A15-1202	2 Rok	37	1 596 000	684 000	2 280 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A15-1203	2 Rok	37	1 596 000	684 000	2 280 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A15-1204	3 Rok	76	2 415 000	1 035 000	3 450 000	2,9020%	50 303	4 192	4 500	2 600	2 760
1A16-1301	4 Rok	90	3 115 000	1 335 000	4 450 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1A16-1302	2 Rok	37	1 606 500	688 500	2 295 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A16-1303	2 Rok	37	1 606 500	688 500	2 295 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A16-1304	3 Rok	76	2 446 500	1 048 500	3 495 000	2,9020%	50 303	4 192	4 500	2 600	2 760
1A17-1401	4 Rok	90	4 165 000	1 785 000	5 950 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1A17-1402	2 Rok	37	1 627 500	697 500	2 325 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A17-1403	2 Rok	37	1 627 500	697 500	2 325 000	1,4625%	25 351	2 113	4 300	2 500	2 760
1A17-1404	3 Rok	76	2 516 500	1 078 500	3 595 000	2,9020%	50 303	4 192	4 500	2 600	2 760
1A18-1501	5 Rok	127	5 250 000	2 250 000	7 500 000	3,9379%	68 260	5 688	5 300	3 500	2 760
1B10-1001	3 Rok	75	2 376 500	1 018 500	3 395 000	2,8692%	49 734	4 145	4 500	2 600	2 760
1B11-1101	4 Rok	90	3 146 500	1 348 500	4 495 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1B11-1102	2 Rok	37	1 505 000	645 000	2 150 000	1,4827%	25 701	2 142	4 300	2 500	2 760
1B11-1103	2 Rok	35	1 487 500	637 500	2 125 000	1,4016%	24 296	2 025	4 300	2 500	2 760
1B11-1104	2 Rok	55	1 606 500	688 500	2 295 000	2,1590%	37 423	3 119	4 300	2 500	2 760
1B12-1201	4 Rok	90	3 199 000	1 371 000	4 570 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1B12-1202	2 Rok	37	1 522 500	652 500	2 175 000	1,4827%	25 701	2 142	4 300	2 500	2 760
1B12-1203	2 Rok	35	1 505 000	645 000	2 150 000	1,4016%	24 296	2 025	4 300	2 500	2 760
1B12-1204	2 Rok	55	1 627 500	697 500	2 325 000	2,1590%	37 423	3 119	4 300	2 500	2 760
1B13-1301	4 Rok	90	3 255 000	1 395 000	4 650 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1B13-1302	2 Rok	37	1 575 000	675 000	2 250 000	1,4827%	25 701	2 142	4 300	2 500	2 760
1B13-1303	2 Rok	35	1 557 500	667 500	2 225 000	1,4016%	24 296	2 025	4 300	2 500	2 760
1B13-1304	2 Rok	55	1 645 000	705 000	2 350 000	2,1590%	37 423	3 119	4 300	2 500	2 760
1B14-1401	4 Rok	90	3 325 000	1 425 000	4 750 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1B14-1402	2 Rok	37	1 592 500	682 500	2 275 000	1,4827%	25 701	2 142	4 300	2 500	2 760
1B14-1403	2 Rok	35	1 575 000	675 000	2 250 000	1,4016%	24 296	2 025	4 300	2 500	2 760
1B14-1404	2 Rok	55	1 662 500	712 500	2 375 000	2,1590%	37 423	3 119	4 300	2 500	2 760
1B15-1501	4 Rok	90	3 395 000	1 455 000	4 850 000	3,2791%	56 840	4 737	5 100	3 100	2 760
1B15-1502	2 Rok	37	1 606 500	688 500	2 295 000	1,4827%	25 701	2 142	4 300	2 500	2 760
1B15-1503	2 Rok	35	1 589 000	681 000	2 270 000	1,4016%	24 296	2 025	4 300	2 500	2 760
1B15-1504	2 Rok	55	1 697 500	727 500	2 425 000	2,1590%	37 423	3 119	4 300	2 500	2 760
1B16-1601	5 Rok	105	4 410 000	1 890 000	6 300 000	3,6022%	62 440	5 203	5 300	3 500	2 760
<b>Summa</b>		<b>2 636</b>	<b>98 287 000</b>	<b>42 123 000</b>	<b>140 410 000</b>	<b>100%</b>	<b>1 733 401</b>	<b>144 450</b>	<b>203 000</b>	<b>120 000</b>	<b>124 200</b>

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende varmvatten och hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende TV/bredband/telefoni av respektive bostadsrättshavare efter en fast månadskostnad om ca 230 kr.



**8. EKONOMISK PROGNOIS**

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter grund <sup>1)</sup>	1 733 401	1 768 069	1 803 430	1 839 499	1 876 289	1 913 815	2 113 006	2 332 929
Årsavgifter hushållsel	203 000	207 060	211 201	215 425	219 734	224 128	247 456	273 211
Årsavgifter varmvatten	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Årsavgifter bredband/TV	124 200	126 684	129 218	131 802	134 438	137 127	151 399	167 157
Hysesintäkter garage	230 400	235 008	239 708	244 502	249 392	254 380	280 856	310 088
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 411 001</b>	<b>2 459 221</b>	<b>2 508 405</b>	<b>2 558 573</b>	<b>2 609 745</b>	<b>2 661 940</b>	<b>2 938 997</b>	<b>3 244 890</b>
Driftskostnader ex. kostnad hushållsel	838 136	854 899	871 997	889 437	907 225	925 370	1 021 683	1 128 021
Kostnad hushållsel	203 000	207 060	211 201	215 425	219 734	224 128	247 456	273 211
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	83 397
Fastighetskatt garage	20 160	20 563	20 974	21 394	21 822	22 258	24 575	27 133
Avskrivningar	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875
Räntekostnader	907 600	898 524	889 448	880 372	871 296	862 220	816 840	771 460
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 627 771</b>	<b>2 639 921</b>	<b>2 652 495</b>	<b>2 665 503</b>	<b>2 678 952</b>	<b>2 692 852</b>	<b>2 769 429</b>	<b>2 942 096</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-216 770</b>	<b>-180 700</b>	<b>-144 090</b>	<b>-106 929</b>	<b>-69 207</b>	<b>-30 912</b>	<b>169 568</b>	<b>302 793</b>
Avsättning underhållsfond	79 065	79 065	79 065	79 065	79 065	79 065	79 065	79 065
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	2 411 001	2 459 221	2 508 405	2 558 573	2 609 745	2 661 940	2 938 997	3 244 890
Summa kostnader	-2 627 771	-2 639 921	-2 652 495	-2 665 503	-2 678 952	-2 692 852	-2 769 429	-2 942 096
Återföring avskrivningar	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875	658 875
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>442 105</b>	<b>478 175</b>	<b>514 785</b>	<b>551 946</b>	<b>589 668</b>	<b>627 963</b>	<b>828 443</b>	<b>961 668</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-363 040	-363 040	-363 040	-363 040	-363 040	-363 040	-363 040	-363 040
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>79 065</b>	<b>115 135</b>	<b>151 745</b>	<b>188 906</b>	<b>226 628</b>	<b>264 923</b>	<b>465 403</b>	<b>598 628</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	79 065	194 200	345 945	534 850	761 478	2 480 911	5 234 388
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	737 940	737 940	737 940	737 940	737 940	737 940	737 940	737 940
<b>Prognosföresättningar</b>								
Räntesats lån	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636	2 636

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

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % 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	2 180 601	2 224 213	2 268 697	2 314 071	2 360 352	2 407 559	2 658 140	2 934 802
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	827	844	861	878	896	914	1 009	1 114
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 543 641	2 583 622	2 624 476	2 666 220	2 708 871	2 752 447	2 984 876	3 243 386
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	965	980	996	1 012	1 028	1 044	1 133	1 231
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	138	136	135	134	132	131	124	117
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 906 681	2 943 032	2 980 255	3 018 369	3 057 389	3 097 335	3 311 612	3 551 970
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 103	1 117	1 131	1 145	1 160	1 175	1 257	1 348
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	275	273	270	267	264	262	248	234
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	2 180 601	2 232 522	2 285 730	2 340 260	2 396 145	2 453 419	2 761 937	3 124 177
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	827	847	867	888	909	931	1 048	1 185
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	10	14	17	39	72
Nettoutbetalningar +/-	0	8 309	17 033	26 189	35 792	45 860	103 797	189 375
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	2 180 601	2 240 831	2 302 930	2 366 963	2 432 995	2 501 095	2 875 212	3 341 120
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	827	850	874	898	923	949	1 091	1 268
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	13	20	28	35	82	154
Nettoutbetalningar +/-	0	16 618	34 233	52 892	72 642	93 536	217 071	406 319

## Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Drevviksterrassen 1, org.nr. 769634-4816, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede inte kan antas tillföra något.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl upprättas av styrelsen.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm 17/2 2020



**Anders Berg**  
Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 17/2 2020



**Anders Gullbrandsson**  
Civilekonom  
Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

**Bilaga 1 till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen  
Drevviksterrassen 1.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2020-02-10
- Stadgar, 2019-11-04
- FDS-utdrag Stockholm Källvreten 7, 2020-02-10
- Servitutsavtal, utkast
- Beräkning driftskostnader
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-01-30
- Detaljplan, 2016-09-28
- Ritningar, 2019-11-20
- Specifikation anskaffningskostnad
- Avskrivningsunderlag
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, 2017-05-29
- Tillägg till överenskommelse om exploatering, 2019-12-19
- Finansieringsoffert

1 AS 