

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Newton

Haninge kommun, Stockholms län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 19 januari 2021

Bostadsrättsföreningen Newton


Hans Lindström


Eva Bondelid Ager


Hans-Olov Möller



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Newton, som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under kvartal 2, 2021 har föreningen för avsikt att påbörja byggandet, på fastigheterna Täckeråker 1:229 och del av Täckeråker 1:192, Haninge kommun, av flerbostadshus med 135 st bostadslägenheter samt 1 lokal.

Styrelsen avser enligt anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

Fastigheten Täckeråker 1:229 och del av Täckeråker 1:192, Haninge kommun förvärfvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud. Fastigheten Täckeråker 1:192 har reglerats in i Täckeråker 1:229.

Bygglov beviljat 2020-08-26.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Täckeråker 1:229, Haninge kommun
Fastighetsareal	c:a 2 842 m ²
Boarea	c:a 8 436 m ²
Byggtotalyta	c:a 11 498 m ²
Antal bostadslägenheter	135 st
Lokalarea	c:a 52 m ²
Antal lokaler	1 st
Byggnadens utformning	Två flerfamiljshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas allmän parkering längs med gatorna i området och på anvisade parkeringsytor.
Prel. taxeringsvärde bostäder	150 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	755 000 kr

h
28

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	499 800 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	499 850 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	36 000 000	3,09%	1 112 400		198 000	1 310 400
Fastighetslån nr 2 1b)	48 000 000	2,79%	1 339 200		264 000	1 603 200
Fastighetslån nr 3 1c)	36 000 000	2,49%	896 400		198 000	1 094 400
Summa fastighetslån	120 000 000					
Upplåtelseavgifter	151 939 997					
Insatser	227 910 003					
Summa finansiering	499 850 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			3 348 000	---	660 000	4 008 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-6 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 3 630 500 kr.

h
48

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader och amortering</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	3 348 000	
Amortering	660 000	
Summa kapitalkostnader		4 008 000

<u>Driftskostnader</u>		
Summa driftskostnader		3 284 292
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		

<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler	7 550	
Summa övriga kostnader		7 550

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	254 000	
Summa avsättningar		254 000

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR **7 553 842**

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	8 436 m ²	787 kr/m ² år	6 642 836	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	52 m ²	1 800 kr/m ² år	93 600	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			7 550	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m ² år	253 080	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		66 kr/m ² år	556 776	

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1 **7 553 842**

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad hyra också erlägga ett tillägg till hyran, som motsvarar mervärdesskatten på hyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra också erlägga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	59 252
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	43 473
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA	45 027
Belåning kr per m ² BOA + LOA	14 138
Årsavgift kr per m ² BOA	883 inkl. prel. debitering 96 kr/m ² år.
Driftskostnader kr per m ² BOA + LOA	387 inkl. prel. debitering 96 kr/m ² år.
Hyresintäkter kr per m ² LOA	1 800
Kassaflöde kr per m ² BOA	36
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA + LOA	458
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA + LOA	108

h
88

**G. Lägenhetsredovisning
Tabell G**

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa Insats och uppl.avg. kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)					
1	11001	87	4 RK M	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 093 123	3 250 000
2	11002	42	1 RK M	0,5504	36 560	2 772	1 260	40 592	3 383	1 254 354	540 646	1 795 000
3	11003	77	3 RK M	0,8524	56 624	5 082	2 310	64 016	5 335	1 942 719	852 281	2 795 000
4	11101	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 093 123	3 250 000
5	11102	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	944 063	2 795 000
6	11103	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 076 935	3 295 000
7	11201	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 293 123	3 450 000
8	11202	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 199 063	3 050 000
9	11203	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 331 935	3 550 000
10	11301	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 538 123	3 695 000
11	11302	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 399 063	3 250 000
12	11303	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 731 935	3 950 000
13	11401	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	2 038 123	4 195 000
14	11402	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 544 063	3 395 000
15	11403	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	2 076 935	4 295 000
16	11501	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	2 538 123	4 695 000
17	11502	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 944 063	3 795 000
18	11503	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	2 676 935	4 895 000
19	21001	87	4 RK M	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	938 123	3 095 000
20	21002	42	1 RK M	0,5504	36 560	2 772	1 260	40 592	3 383	1 254 354	540 646	1 795 000
21	21003	77	3 RK M	0,8524	56 624	5 082	2 310	64 016	5 335	1 942 719	852 281	2 795 000
22	21101	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 093 123	3 250 000
23	21102	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	944 063	2 795 000
24	21103	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 076 935	3 295 000
25	21201	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 293 123	3 450 000
26	21202	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 199 063	3 050 000
27	21203	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 331 935	3 550 000
28	21301	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	1 538 123	3 695 000
29	21302	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 399 063	3 250 000
30	21303	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 631 935	3 850 000
31	21401	87	4 RK B	0,9464	62 866	5 742	2 610	71 218	5 935	2 156 877	2 038 123	4 195 000
32	21402	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 544 063	3 395 000
33	21403	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 876 935	4 095 000
34	21501	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	2 353 420	4 495 000
35	21502	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	1 744 063	3 595 000
36	21503	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	2 376 935	4 595 000
37	21601	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	2 753 420	4 895 000
38	21602	71	3 RK B	0,8121	53 949	4 686	2 130	60 765	5 064	1 850 937	2 044 063	3 895 000
39	21603	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	2 931 935	5 150 000
40	31001	55	2 RK M	0,6712	44 586	3 630	1 650	49 866	4 156	1 529 700	620 300	2 150 000
41	31101	37	1 RK B	0,5168	34 331	2 442	1 110	37 883	3 157	1 177 869	217 131	1 395 000
42	31102	54	2 RK B	0,6645	44 140	3 564	1 620	49 324	4 110	1 514 403	735 597	2 250 000
43	31103	48	2 RK B	0,6242	41 465	3 168	1 440	46 073	3 839	1 422 621	372 379	1 795 000
44	31104	76	3 RK B	0,8457	56 178	5 016	2 280	63 474	5 290	1 927 422	867 578	2 795 000
45	31201	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	295 646	1 550 000
46	31202	54	2 RK B	0,6645	44 140	3 564	1 620	49 324	4 110	1 514 403	835 597	2 350 000
47	31203	48	2 RK B	0,6242	41 465	3 168	1 440	46 073	3 839	1 422 621	627 379	2 050 000
48	31204	76	3 RK B	0,8457	56 178	5 016	2 280	63 474	5 290	1 927 422	1 122 578	3 050 000
49	31301	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	395 646	1 650 000
50	31302	54	2 RK B	0,6645	44 140	3 564	1 620	49 324	4 110	1 514 403	980 597	2 495 000
51	31303	48	2 RK B	0,6242	41 465	3 168	1 440	46 073	3 839	1 422 621	872 379	2 295 000
52	31304	76	3 RK B	0,8457	56 178	5 016	2 280	63 474	5 290	1 927 422	1 322 578	3 250 000
53	31401	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	540 646	1 795 000
54	31402	54	2 RK B	0,6645	44 140	3 564	1 620	49 324	4 110	1 514 403	1 135 597	2 650 000
55	31403	48	2 RK B	0,6242	41 465	3 168	1 440	46 073	3 839	1 422 621	1 172 379	2 595 000
56	31404	76	3 RK B	0,8457	56 178	5 016	2 280	63 474	5 290	1 927 422	1 467 578	3 395 000
57	31501	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	640 646	1 895 000
58	31502	54	2 RK B	0,6645	44 140	3 564	1 620	49 324	4 110	1 514 403	1 280 597	2 795 000
59	31503	76	3 RK B	0,8457	56 178	5 016	2 280	63 474	5 290	1 927 422	1 822 578	3 750 000
60	31601	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	895 646	2 150 000
61	31602	54	2 RK B	0,6645	44 140	3 564	1 620	49 324	4 110	1 514 403	1 480 597	2 995 000
62	31603	76	3 RK B	0,8457	56 178	5 016	2 280	63 474	5 290	1 927 422	2 122 578	4 050 000
63	41001	81	3 RK M	0,8793	58 407	5 346	2 430	66 183	5 515	2 003 907	791 093	2 795 000
64	41002	37	2 RK M	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	95 646	1 350 000
65	41003	86	4 RK M	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	1 008 420	3 150 000
66	41101	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	931 935	3 150 000
67	41102	29	1 RK B	0,4631	30 764	1 914	870	33 548	2 796	1 055 493	294 507	1 350 000
68	41103	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	240 646	1 495 000
69	41104	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	1 053 420	3 195 000
70	41201	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 276 935	3 495 000
71	41202	29	1 RK B	0,4631	30 764	1 914	870	33 548	2 796	1 055 493	439 507	1 495 000
72	41203	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	395 646	1 650 000
73	41204	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	1 153 420	3 295 000
74	41301	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 631 935	3 850 000

h
S

**G. Lägenhetsredovisning
Tabell G**

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa Insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter, kr			
75	41302	29	1 RK B	0,4631	30 764	1 914	870	33 548	2 796	1 055 493	539 507	1 595 000
76	41303	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	540 646	1 795 000
77	41304	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	1 353 420	3 495 000
78	41401	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	1 876 935	4 095 000
79	41402	29	1 RK B	0,4631	30 764	1 914	870	33 548	2 796	1 055 493	539 507	1 695 000
80	41403	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	540 646	1 950 000
81	41404	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	1 553 420	3 695 000
82	41501	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	2 376 935	4 595 000
83	41502	29	1 RK B	0,4631	30 764	1 914	870	33 548	2 796	1 055 493	739 507	1 795 000
84	41503	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	795 646	2 050 000
85	41504	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	1 853 420	3 995 000
86	41601	91	4 RK B	0,9732	64 649	6 006	2 730	73 385	6 115	2 218 065	2 931 935	5 150 000
87	41602	29	1 RK B	0,4631	30 764	1 914	870	33 548	2 796	1 055 493	939 507	1 995 000
88	41603	37	2 RK B	0,5504	36 560	2 442	1 110	40 112	3 343	1 254 354	1 095 646	2 350 000
89	41604	86	4 RK B	0,9397	62 420	5 676	2 580	70 676	5 890	2 141 580	2 153 420	4 295 000
90	51001	61	2 RK M	0,7115	47 261	4 026	1 830	53 117	4 426	1 621 482	873 518	2 495 000
91	51002	34	1 RK M	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	313 022	1 445 000
92	51003	49	2 RK M	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	557 082	1 995 000
93	51101	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	657 082	2 095 000
94	51102	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	413 022	1 545 000
95	51103	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	413 022	1 545 000
96	51104	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	657 082	2 095 000
97	51201	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	757 082	2 195 000
98	51202	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	463 022	1 595 000
99	51203	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	463 022	1 595 000
100	51204	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	757 082	2 195 000
101	51301	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	857 082	2 295 000
102	51302	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	513 022	1 645 000
103	51303	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	513 022	1 645 000
104	51304	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	857 082	2 295 000
105	51401	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	957 082	2 395 000
106	51402	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	563 022	1 695 000
107	51403	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	563 022	1 695 000
108	51404	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	957 082	2 395 000
109	51501	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	1 137 082	2 575 000
110	51502	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	663 022	1 795 000
111	51503	34	1 RK B	0,4967	32 993	2 244	1 020	36 257	3 021	1 131 978	663 022	1 795 000
112	51504	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	1 137 082	2 575 000
113	61001	73	3 RK M	0,8256	54 841	4 818	2 190	61 849	5 154	1 881 531	968 469	2 850 000
114	61002	37	1 RK M	0,5168	34 331	2 442	1 110	37 883	3 157	1 177 869	417 131	1 595 000
115	61003	77	3 RK M	0,8524	56 624	5 082	2 310	64 016	5 335	1 942 719	1 052 281	2 995 000
116	61101	73	3 RK B	0,8256	54 841	4 818	2 190	61 849	5 154	1 881 531	1 068 469	2 950 000
117	61102	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	657 082	2 095 000
118	61103	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	657 082	2 095 000
119	61104	72	3 RK B	0,8188	54 395	4 752	2 160	61 307	5 109	1 866 234	1 083 766	2 950 000
120	61201	73	3 RK B	0,8256	54 841	4 818	2 190	61 849	5 154	1 881 531	1 213 469	3 095 000
121	61202	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	757 082	2 195 000
122	61203	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	757 082	2 195 000
123	61204	72	3 RK B	0,8188	54 395	4 752	2 160	61 307	5 109	1 866 234	1 228 766	3 095 000
124	61301	73	3 RK B	0,8256	54 841	4 818	2 190	61 849	5 154	1 881 531	1 313 469	3 195 000
125	61302	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	857 082	2 295 000
126	61303	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	857 082	2 295 000
127	61304	72	3 RK B	0,8188	54 395	4 752	2 160	61 307	5 109	1 866 234	1 328 766	3 195 000
128	61401	73	3 RK B	0,8256	54 841	4 818	2 190	61 849	5 154	1 881 531	1 468 469	3 350 000
129	61402	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	907 082	2 345 000
130	61403	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	907 082	2 345 000
131	61404	72	3 RK B	0,8188	54 395	4 752	2 160	61 307	5 109	1 866 234	1 428 766	3 295 000
132	61501	73	3 RK B	0,8256	54 841	4 818	2 190	61 849	5 154	1 881 531	1 713 469	3 595 000
133	61502	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	1 137 082	2 575 000
134	61503	49	2 RK B	0,6309	41 911	3 234	1 470	46 615	3 885	1 437 918	1 137 082	2 575 000
135	61504	72	3 RK B	0,8188	54 395	4 752	2 160	61 307	5 109	1 866 234	1 683 766	3 550 000
SUMMA		8436	SUMMA	100,0000	6 642 833	556 776	253 080	7 452 689		227 910 003	151 939 997	379 850 000
Antal LGH		135	Differens	0,0004	-3	0	0	-3		3	-3	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 66 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar		Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Sliffran före anger antal rum.		Summa årsavgift	kronor
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		Summa insats och upplåtelseavgift	kr/m ²
B: Balkong. Förråd i lägenhet eller på vind			
		7 452 689	883
		379 850 000	45 027

h
H

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	3 348 000	3 329 586	3 311 172	3 292 758	3 274 344	3 255 930	3 163 860	3 071 790
Låneräntor	3 348 000	3 329 586	3 311 172	3 292 758	3 274 344	3 255 930	3 163 860	3 071 790
2. DRIFTSKOSTNADER	3 284 292	3 349 978	3 416 978	3 485 317	3 555 024	3 626 124	4 003 535	4 420 227
Driftskostnader	2 474 436	2 523 925	2 574 404	2 625 892	2 678 410	2 731 978	3 016 325	3 330 267
Prel. Driftkostnader	809 856	826 053	842 574	859 425	876 614	894 146	987 210	1 089 960
3. ÖVRIGA KOSTNADER	7 550	7 701	7 855	8 012	8 172	8 336	9 203	270 526
Fastighetskatt / fastighetsavgift	7 550	7 701	7 855	8 012	8 172	8 336	9 203	270 526
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-101 150	-103 173	-105 236	-107 341	-109 488	-111 678	-123 300	-136 134
Hyror lokaler, P-platser mm	-101 150	-103 173	-105 236	-107 341	-109 488	-111 678	-123 300	-136 134
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	914 000	919 080	924 262	929 547	934 938	940 437	969 625	1 001 852
Amorteringar, lån	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000
Avsättningar, underhåll	254 000	259 080	264 262	269 547	274 938	280 437	309 625	341 852
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	3 630 500	3 630 500	3 630 500	3 630 500	3 630 500	3 630 500	3 630 500	3 630 500
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 716 500	-2 711 420	-2 706 238	-2 700 953	-2 695 562	-2 690 063	-2 660 875	-2 628 648
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	304 000	563 080	827 342	1 096 889	1 371 827	1 652 264	3 140 858	4 784 388

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%	2,79%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436	8 436

ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	7 452 692	7 503 172	7 555 031	7 608 293	7 662 990	7 719 149	8 022 923	8 628 261
Kostnader per m2 BOA	883	889	896	902	908	915	951	1 023

Anmärkning: Prognosen ulgär från tidigare redovisade förutsättningar och anlagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

h
38

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	7 452 692	7 503 172	7 555 031	7 608 293	7 662 990	7 719 149	8 022 923	8 628 261
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	883	889	896	902	908	915	951	1 023
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	8 652 692	8 696 572	8 741 831	8 788 493	8 836 590	8 886 149	9 156 923	9 729 261
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	1 026	1 031	1 036	1 042	1 047	1 053	1 085	1 153
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	7 452 692	7 536 015	7 622 358	7 711 811	7 804 466	7 900 419	8 433 202	9 324 854
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	883	893	904	914	925	937	1 000	1 105

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Newton, org nr: 769635-4385

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

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser 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 och fotografier över tomten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 januari 2021


Advokat Joakim Grönwall


Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat den 21 januari 2021 avseende kostnadskalkyl för Brf Newton, org nr: 769635-4385

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2020-11-02
2	Stadgar	2017-10-09
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2020-10-27
4	Finansieringsoffert	2020-10-06
5	Accept finansieringsoffert	2020-10-07
6	Taxeringsvärdesberäkning	2020-10-27
7	Fastighetsdatautdrag	2021-01-11, 2021-01-19
8	Ritningar, systemhandlingar	2020-06-26
9	Illustration över planerad fastighetsreglering	2020-11-02
10	Tidplan	2020-10-05
11	Fotografier över fastigheten	2020-10-27
12	Beslut bygglov	2020-08-26
13	Protokoll tekniskt samråd	2020-11-26
14	Kostnadskalkyl Brf Newton	2020-11-04