

Kostnadskalkyl

FÖR

bostadsrättsföreningen

Allotria

Uppsala

Org. nr 769624-5666

Uppsala kommun

Innehållsförteckning

sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3- 6
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	8
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1	9 -.10
F.	Nyckeltal	10
G.	Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11 -12
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15-16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A.

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Allotria som har sitt säte i Uppsala kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 30 mars 2012 (org. nummer: 769624-5666) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under 2012 – 2013 beräknas påbörjande av uppförandet av ett projekt med 2 stycken bostadshus på del av fastigheten Kåbo 55:2 innehållande sammanlagt 63 bostadslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. För uthyrning av föreningen finns en butikslokal och en föreningslokal, 59 stycken bil platser i garage på källarplan, varav en har handikapp bredd. 6 stycken bil platser på kvarters mark.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd. Inflyttning i lägenheterna beräknas kunna påbörjas under 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen avseende anskaffningskostnaden grundar sig på anbud på lägenheter inom kv Rosendal daterad 2012-06-11. Totalentreprenadkontrakt skall upprättas med Rekab Entreprenad AB. Marken förvärvas genom köp av dotterdotterbolag till Rekab entreprenad AB, Obåk AB (556761-9324) namn ändrat från Rosendal Bostäder A2 AB. Kostnad för aktierna enligt anbud daterat 2012-06-15. Marken till fastigheten var tidigare skog och åkermark.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars – juni 2012.

I enlighet med anbud till Bostadsrättsföreningen Allotria daterad 2012-06-11 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Rekab Entreprenad AB. I entreprenaden ingår anslutningsavgifter, försäljningsadministration, upphandlings medverkan i finansiering samt övriga erforderliga byggherre åtaganden och garanti för ej upplåtna bostadsrättslägenheter. Köpeskilling för föreningens fastighet samt lagfartskostnader ingår inte.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2§2p bostadsrättslagen, skall lämnas av AB Bostadsgaranti eller motsvarande.

Byggfelsförsäkring skall tecknas hos AB Bostadsgaranti eller motsvarande

Byggsäkerhetsförsäkring tecknas av Försäkrings AB Bostadsgaranti eller motsvarande

Projektet kommer att finansieras långsiktigt av i förstahand SEB

B.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Kåbo 55:2, Uppsala kommun
Adress:	Rosendal, Gatuadress är inte klar
Tomtens areal:	3460 m ²
Nybyggnadsår	Planerad till 2014
Bruttoarea	9392 m ² (BTA)
Bostadsarea:	5081 m ² (BOA)
Lokaler	83 m ² (LOA)
Förråd, Garage	2217 m ² (BIA)
Övriga utrymmen	1067 m ² (ÖVA)
Antal bostadslägenheter:	63 st.

Byggnadernas antal och utformning samt byggår

Hus B har 6 våningsplan med vindsvåning och inrymmer 51 bostadslägenheter.

Hus C har 3 våningsplan och inrymmer 12 bostadslägenheter.

Sammanlagt 63 bostadslägenheter.

Samtliga hus har parkering och lägenhetsförråd i gemensamt källarplan

Källsortering/soprum är i Hus B.

Bygglov, detaljplan, fastighetsbildning

Bygglov är beviljat: Besluts datum 2012-05-24.

Detaljplan för fastigheten antagen BN 2010-06-03.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna ansluts till fjärrvärmenät för värmeleverans alternativt bergvärme.

Lägenheterna utrustas med mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Tele-, kabel-TV samt IT-nät, var för sig eller samordnat.

Ledningar för värme, vatten, dag- och spillvatten, samt kraft och belysning.

Kör och gångvägar med belysning.

Gemensamma utrymmen

Källarplan med parkeringsplatser, lägenhetsförråd och cykelförråd

Ett soprum för källsortering av hushållssopor.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsytor, belysning, kör- och gångvägar mm.

Parkering

59 parkeringsplatser i källarplan varav en är handikapplats. Bilparkeringar utan tak. 6 parkeringsplatser på kvartersmark.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus:

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark
Stomme:	Platsgjuten betong
Mellanbjälklag:	Betong
Bärande väggar:	Betong. På vindsplan av gips på träreglar eller betong.
Icke bärande väggar:	Gipsskivor på stålreglar.
Yttertak:	Takstomme av trä Underlagstak av råspont och papp Yttertaksbeklädnad av papp alt plåt eller takpannor
Fasad:	Socklar av betong Fasadbeklädnad av tegel eller puts Fönster treglas med aluminium beklätt trä Entrépartier av lackerat aluminium Fönsterbleck, listbeslag o d av plastbelagd plåt Balkongräcken av aluminium
Balkonger:	Beläggning av betong. Balkong räcken. Tak omålat.
Installationer:	Uppvärmning med fjärrvärme. Distribution med vattenradiatorer Mekanisk till/frånluft med värmeåtervinning Hissar av typ maskinrumslös lin/hydraulhiss Mätning av hushållsel för resp. lägenhet
Fönster:	3-glas
Dörrar/portar:	Entreport aluminium partier Förrådsdörrar i trä Tamburdörrar , säkerhetsklass 1 , ljudklass 35 dB Enkeldörrar
Brandteknisk klass:	Hus B och C utförs som Br1- byggnad
Försäkringar:	Föreningen kommer att teckna fullvärdes försäkras. När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

Typrumsbeskrivning

Lägenhetsbeskrivning

Hall	Parkett/klinker
Kök	Parkett Elspis, kyl/frys enheter, köksfläkt, skåp och bänkinredning med luckor.
Hygienrum	Matta golv Keramiska plattor vägg Duschplats, tvättställ, wc-stol Tvättmaskin och torktumlare.
Vardagsrum	Parkett
Övriga rum	Parkett

Tapetsering eller målning där inte annat anges.

Allmänna utrymmen

Soprum	Brädriven betong Dammbindande behandling. Målade betongväggar. Rörelsevaktstyrd belysning.
Trapphus.	Plan och stegbeläggningar av cementmosaik eller likvärdigt. Keramik golv och sockel Målade väggar Ljudabsorbenter och målning tak Räcke och handledare av stål. Rörelsevakt styrd belysning. Postfack Våningsregister
Förråd	Stålglättad betong Trådnättsväggar. Hyllinredning enligt ritning. Rörelsevakt styrd belysning.
Teknikutrymmen	Stålgulättad betong som målas. Målade väggar.
Övriga utrymmen	
Garage	Brädriven betong Dammbindande behandling. Betongväggar

Entreprenören väljer utförande där alternativ anges.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Köpeskilling för Obåk AB	39 446 400
Totalentreprenad inklusive byggherrekostnader och mervärdesskatt. Fastpris utan indexreglering ²	138.188.600
Kapitalreserv exkl. aktiekapital ¹	69 950
Lagfartskostnad, inskrivningsavgift	130 050
Summa beräknad anskaffningskostnad.	SEK 177 835.000

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts, men har beräknats till 44 526 000 kr, varav byggnader beräknats till 35 911 000 kr, marken 8 615 000 och för garage delen 2 710 000, värde år 2014. Taxeringsvärdeberäkningarna har skett med hjälp av Skatteverket i Umeå. Värdet är uppräknat med en ökning på 2% från 2012 till värde år 2014

Taxeringsvärdet är högre än bokfört värde.

Föreningen förvärvar Obåk AB (organisationsnummer 556761-9324) genom köp. I övrigt finns en kassa tillika aktiekapital på 50 000 kronor. Vilket efter likvidation skiftas ut till föreningen.

¹ 200 000 kronorna ger föreningen en kapitalreserv för kommande lagfartskostnader. Enligt skattning utifrån beräknat taxeringsvärde för marken är fastighetens värde 8 800 000 kronor vid Kåbohållaren AB (556859-0318) förvärvstidpunkt på vilket stämpelskatt utgår.

Lagfartskostnader på 1,5 % av taxeringsvärdet på marken år 2012 som beräknas till 8 615 000 kronor, då försäljningen beräknas ske till bostadsrätts förening Kostnaden blir 129 225 kronor

Efter att lagfartskostnad betalats kommer av reservkapitalet därför att återstå
 $200\,000 - 129\,225 - 825 \text{ kronor} = 69\,950 \text{ kronor}$

Pantbrevskostnaden ingår i totalentreprenaden.

² Fakturor som inte är momsbelagda ställs direkt till bostadsrättsföreningen, c/o Rekab Entr. AB och betalas övergångsvis av Rekab Entreprenad AB som ett utlägg för föreningens räkning. Dessa fakturor kommer i ett senare skede att regleras mot totalentreprenad kostnaden så att den beräknade anskaffningskostnaden i den upprättade ekonomiska planen inte påverkas.

D.

Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansiering

Summa lån	10 138	kr/kvm	51 511 000	kr
Insatser	24 862	kr/kvm	126 324 000	kr
Summa finansiering	35 000		177 835 000	kr
BOA	5081 kvm			

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader utifrån lämnad kalkyl ränta av SEB 2012-06-13 och muntliga underhadskontakter därför. Säkerhet för lån: pantbrev i fastigheten.

År	1	2	3	4	5	11
Lån	51 511 000	51 284 043	51 050 277	50 809 497	50 561 408	48 909 136
Amortering lika stor som avskrivning	226 957	233 766	240 780	248 089	255 408	305 011
Beräknad genomsnittlig räntesats	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Beräknad kapitalkostnad						
Ränta	2 060 440	2 051 362 kr	2 042 011 kr	2 032 380 kr	2 022 456 kr	1 956 365 kr
Amortering	226 957 kr	233 766 kr	240 780 kr	248 089 kr	255 408 kr	305 011 kr
Summa kapitalkostnad	2 287 397 kr	2 285 128 kr	2 282 791 kr	2 280 469 kr	2 277 864 kr	2 261 377 kr
Avskrivning enligt plan	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 11
%	0,164	0,16892	0,173988	0,17927	0,1845583	0,220402
Kr	138 388 600	226 957	233 766	240 780	248 089	255 408

Amortering är lika stor som avskrivningen

Lån, ränta och bindningstid enligt lämnad kalkylränta av SEB 2012-06-13

		Andel	Belopp	Ränta
lån 1	90 dagar	0,33	17 170 333	3,40%
lån 2	3 år	0,33	17 170 333	3,30%
lån 3	5 år	0,33	17 170 333	3,85%
Kreditens löptid	100 år			
Genomsnittsränta	3,52%	Kalkylränta	4,00%	
Lån	51 511 000			

E.

Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1

Kapitalkostnader	2 287 397	kronor
Räntor	2 060 440	kronor
Avskrivning	226 957	kronor

Avskrivning beräknad efter stegrande avskrivningsprocent med start år 1 med 0,164% på entreprenadkostnaden 138 288 600 kronor.

Driftkostnader inkl moms förekommande fall år 1

Administration, ekonomisk och teknisk förvaltning

inkl fastighetsskötsel och trappstädning ,

trädgårdsskötsel ett" Fullserviceavtal"

Vatten och avlopp 250 000 kronor

Uppvärmning fjärrvärme 134 500 kronor

Elförbrukning för gemensamma ytor och anläggningar 457 000 kronor

Sotning OVK 205 000 kronor

Renhållning Uppsala vatten och avfall AB 15 500 kronor

Renhållning Källsortering 56 000 kronor

Snöröjning och sandning 24 500 kronor

Försäkringar 25 500 kronor

Trippel-play avgift grundutbud 51 000 kronor

Övrigt ospecificerat 184 464 kronor 1)

Summa driftkostnader 76 215 kronor

Driftkostnad/kvm Boa,år 1 479 679 Kronor

Drift kostnad exkl trippel-play/kvm Boa,år 291 kr/kvm

Fondavsättning/ kvm Boa,år 255 kr/kvm

Fondavsättning /år 25 Kr/kvm

Bostadsarea 127 025 Kvm

1)trippel-play debiteras med en avgift per år 2928 kr

Övriga kostnader

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift beräknas ej utgå de 5 första åren efter färdigställande året.

För de därpå följande 5 åren beräknas halv fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift utgå.

1) Trippelplay ingår med Internet 10Mbit, Telefoni, Digita TV med 18 kanaler och 2 boxar.

Följande kostnader tillkommer som bostadsrättshavaren själv har att bekosta:

Kostnad för hushållsel beräknas till 40 kronor/ kvm och år i snitt.

Kabel-TV. Utöver grundutbud

Internet. Utöver grundutbud

Invändigt lägenhetsunderhåll.

Summa kostnader år 1

		tax.värde 2014	3 927 163	kronor
Kapital kostnader enl ovan			2 287 397	kronor
Drift kostnader			1 479 679	kronor
Skatter/avgifter	Lokaler	597 000,00	5 970	kronor
Skatter/avgifter	Garage	2 709 201,00	27 092	kronor
Fondavsättning yttre			127 025	kronor

<u>Summa intäkter år 1</u>			3 947 960	kronor
<u>Årsavgifter</u>			3 243 040	kronor
<u>Summa övriga intäkter</u>			704 920	kronor
Övriga intäkter	Garage kr/mån	Uthyrningsgrad		
59 st	800	90%	509 760	kronor
6 st	450	90%	29 160	kronor
	Lokal kr/mån			
83 kvm	2000		166 000	kronor

F. Nyckeltal (sek)

Area (BOA)		5 081	kvm
Anskaffningskostnad per kvm	177 835 000	35 000	kr/kvm
Belåning per kvm år 1	51 511 000	10 138	kr/kvm
Insats per kvm	126 324 000	24 862	kr/kvm
Driftkostnad per kvm år 1 inkl.trippel -play	1 479 679	291	kr/kvm
Årsavgift per kvm år 1	3 243 040	638	kr/kvm
Årsavgift exkl trippel-play	3 058 576	602	kr/kvm

G

Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

I följande tabell över samtliga lägenheter redovisas data för varje enskild lägenhet, såsom hus, våningsplan, lägenhetsnummer, antal rum, bostadsarea (avrundat till hel m2), andelstal, insats, årsavgift, månadsavgift och i vilka vädersträck balkong/terrass ligger.

Tabell lägenhets fakta

Hus	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Insats kr inkl lån	Andel av föreningens lån	Trippelplay Kr per år	Årsavgift kr exkl. trippel play	Årsavgift inkl. Trippelplay	Månads avg. inkl trippelplay	Driftkost, amortering skatter yttre fond	Varav ränta mån kr	Läge balkong
Hus B														
Plan 1 Entréplan	B1-1001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 562 000	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv
	B1-1002	4RoK	97	1st B	0,0189122	2 134 000	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv
	B2-1001	3RoK	78	1st B	0,0155922	1 716 000	803 171	2 928	47690	50618	4218	1541	2677	sv
	B2-1002	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 562 000	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv
	B4-1001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 562 000	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv
	B4-1002	4RoK	97	1st B	0,0189122	2 037 000	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	nv
Plan 2	B1-2001	3RoK	71	2st B	0,0142648	1 740 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv,no
	B1-2002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 148 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	sv
	B1-2003	4RoK	97	1st B	0,0189122	2 240 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv
	B2-2001	4RoK	97	1st B	0,0189122	2 240 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv
	B2-2002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 148 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	sv
	B2-2003	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 640 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv
	B3-2001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 569 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv
	B3-2002	4RoK	125	2st B	0,0237816	2 862 500	1 225 013	2 928	72738	75666	6305	2222	4083	no,so
	B4-2001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 569 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv
	B4-2002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 104 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	nv
	B4-2003	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 243 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	nv,so
Plan 3	B1-3001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 711 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv
	B1-3002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 192 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	sv
	B1-3003	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 437 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv,no
	B2-3001	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 437 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv,no
	B2-3002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 148 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	sv
	B2-3003	3RoK	71	2st B	0,0142648	1 811 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv,no
	B3-3001	3RoK	71	2st B	0,0142648	1 740 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv,so
	B3-3002	4RoK	125	2st B	0,0237816	2 987 500	1 225 013	2 928	72738	75666	6305	2222	4083	no,so
	B4-3001	3RoK	71	2st B	0,0142648	1 740 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv,so
	B4-3002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 148 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	nv
	B4-3003	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 340 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	nv,so
Plan 4	B1-4001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 782 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv
	B1-4002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 236 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	sv
	B1-4003	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 434 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv,no
	B2-4001	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 534 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	sv,no
	B2-4002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 236 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	sv
	B2-4003	3RoK	71	2st B	0,0142648	1 882 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	sv,no
	B3-4001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 711 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv
	B3-4002	4RoK	125	2st B	0,0237816	3 112 500	1 225 013	2 928	72738	75666	6305	2222	4083	no,so
	B4-4001	3RoK	71	1st B	0,0142648	1 711 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv
	B4-4002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 192 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	nv
	B4-4003	4RoK	97	2st B	0,0189122	2 437 700	974 185	2 928	57844	60772	5064	1817	3247	nv,so
Plan 5	B1-5001	4RoK	84	2st B	0,0166514	2 292 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	sv,no
	B1-5002	5RoK	110	2st B	0,0211730	2 971 000	1 090 641	2 928	64759	67687	5641	2005	3635	sv,no
	B2-5001	5RoK	110	2st B	0,0211730	2 971 000	1 090 641	2 928	64759	67687	5641	2005	3635	sv,no
	B2-5002	4RoK	84	1st B	0,0166514	2 192 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	sv
	B3-5001	3RoK	71	2st B	0,0142648	1 882 100	734 795	2 928	43630	46558	3880	1431	2449	nv,so
	B3-5002	4RoK	125	1st B	0,0237816	3 137 500	1 225 013	2 928	72738	75666	6305	2222	4083	no
	B4-5001	4RoK	84	1st B	0,0166514	2 108 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	nv
	B4-5002	5RoK	110	2st B	0,0211730	2 861 000	1 090 641	2 928	64759	67687	5641	2005	3635	nv,so
Plan 6 Vindspla	B1-6001	5RoK	145	2st T	0,0272597	4 174 500	1 404 176	2 928	83376	86304	7192	2511	4681	sv,sv
	B2-6001	5RoK	145	2st T	0,0272597	4 174 500	1 404 176	2 928	83376	86304	7192	2511	4681	sv,sv
	B3-6001	5RoK	157	1st T, 1st B	0,0293466	4 354 700	1 511 673	2 928	89759	92687	7724	2685	5039	nv,no
	B4-6001	5RoK	127	2st T	0,0241294	3 668 700	1 242 929	2 928	73802	76730	6394	2251	4143	sv,nv

Tabell lägenhets fakta

Hus	Lgh nr	Antal rum	Area	Balkong	Andelstal för beräkn. av årsavg.	Insats kr inkl lån	Andel av föreningens lån	Trippelplay Kr per år	Årsavgift kr exkl. trippel play	Årsavgift inkl. Trippelplay	Månads avg. inkl trippelplay	Driftkost, amortering skatter yttre fond	Varav ränta mån kr	Läge balkong
Hus B														
Plan 1 Entréplan	C1-1001	3RoK	87	1st B	0,0171731	1 827 000	884 604	2 928	52525	55453	4621	1672	2949	nv
	C1-1002	1RoKv	31	1st B	0,0063853	868 000	328 914	2 928	19530	22458	1872	775	1096	no
	C1-1003	1RoKv	31	1st B	0,0063853	868 000	328 914	2 928	19530	22458	1872	775	1096	no
	C1-1004	3RoK	87	1st B	0,0171731	1 827 000	884 604	2 928	52525	55453	4621	1672	2949	so
Plan 2	C1-2001	3RoK	84	1st B	0,0166514	1 856 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	nv
	C1-2002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 104 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	no
	C1-2003	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 104 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	no
	C1-2004	3RoK	84	1st B	0,0166514	1 856 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	so
Plan 3	C1-3001	3RoK	84	1st B	0,0166514	1 940 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	nv
	C1-3002	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 148 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	no
	C1-3003	2RoK	44	1st B	0,0090630	1 148 400	466 846	2 928	27720	30648	2554	998	1556	no
	C1-3004	3RoK	84	1st B	0,0166514	1 940 400	857 730	2 928	50930	53858	4488	1629	2859	so
DIFF.					0,0000004									
Summa			5 081		1,0000000	126 324 000	51 511 000	184 464	3058576	3243040				

Underlag för beräkning av föreningens årliga kostnader

Area Hus B	4 333	m2
Area Hus C	748	m2
Parkeringsplatser i garage	59	stycken
Lgh förråd	63	stycken
Ränta per månad	171703	kronor/månad
Månadsavgift inkl trippelplay	270253	kronor/månad
Insats	126 324 000	

Avgifter i tabellen avser grundutförande.

Förklaring B=balkong, T=terrass, RoK=rum och kök, RoKv=rum och kokvrå

Insats / våningsplan			
Våningsplan	Area m2	Insats kr/m2	Area x insats
Plan 1	721	21 000	15 141 000
Plan 2	1088	22 100	24 044 800
Plan 3	1088	23 100	25 132 800
Plan 4	832	24 100	20 051 200
Plan 5	778	25 100	19 527 800
Plan 6	574	27 100	15 555 400
	5 081		119 453 000

Övriga tillägg på insats				
2 balkonger	Läge balkong	Area 30<40	Area 40<50	Summa insats Totalt
0	388 000	434 000	0	15 963 000
300 000	424 000	0	660 000	25 428 800
700 000	380 000	0	660 000	26 872 800
400 000	424 000	0	396 000	21 271 200
500 000	388 000	0	0	20 415 800
400 000	417 000	0	0	16 372 400
2 300 000	2 421 000	434 000	1 716 000	126 324 000

Årsavgift för del areor i lägenheterna i kr/m2 år		exkl trippel play		
0 - 49 kvm	630	kronor/kvm år	2 986	kvm 1 881 180
50 - 81 kvm	580	kronor/kvm år	1 311	kvm 760 380
över 81 kvm	531,9	kronor/kvm år	784	kvm 417 016
Summa	602	Snitt/år	5 081	KVM 3 058 576

Exklusive:

Kabel-TV utöver basutbud.

Tillgång till Internet utöver grundutbud

Kostnad för hushållsel.

Invändigt lägenhetsunderhåll.

H. EKONOMISK PROGNOSE

kronor	ÅR 1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift efter schablon inkl trippel-play	3 243 040	3 307 901	3 374 059	3 441 540	3 510 371	3 580 578	3 953 248
Årsavgift kr/kvm	638	651	664	677	691	705	778
Övriga intäkter	704 920	719 018	733 399	748 067	763 028	778 289	859 294
Summa intäkter	3 947 960	4 026 919	4 107 457	4 189 607	4 273 399	4 358 867	4 812 541
Kapital kostnader							
Räntor	2 060 440	2 051 362	2 042 011	2 032 380	2 022 456	2 012 240	1 956 365
Avskrivning %	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar (100 serie plan)	226 957	233 766	240 780	248 089	255 408	263 106	305 011
Amortering	226 957	233 766	240 780	248 089	255 408	263 106	305 011
Driftkostnad	1 479 679	1 509 273	1 539 458	1 570 247	1 601 652	1 633 685	1 803 720
Kommunal fastighetsavgift						49 386	109 051
Fastighetskatt lokaler	33 062	33 723	34 398	35 086	35 787	36 503	40 302
Avsättning för underhåll	127 025	129 566	132 157	134 800	137 496	140 246	154 843
Ackumulerad fondavsättning	127 025	256 591	388 747	523 547	661 043	801 289	1 545 731
Årets överskott	20 797	69 230	118 654	169 005	220 599	223 701	443 248
(Ackumulerat överskott)	20 797	90 027	208 681	377 686	598 285	821 986	2 697 056
Summa kostnader	3 947 960	4 026 919	4 107 457	4 189 607	4 273 399	4 358 867	4 812 541
Låneskuld	51 511 000	51 284 043	51 050 277	50 809 497	50 561 408	50 306 000	48 909 136
Avskrivning	138 388 600						
Kassabehållning inkl fond	147 822	346 617	597 428	901 233	1 259 328	1 623 275	4 242 787

Ränteantagande	4,00%		
Boa	5 081		
Antal lägenheter	63		
Amortering	Enligt 100-årig serie plan		
Antagen kostnadsökning/inflation	2%		
Uppräkning av årsavgift/år	2%		
Fondavsättning/år	127 025	25,00 kr/m2	
Lägenhets area		5081 kvm	
Kommunal fastighetsavgift	år 2014	1420 kr/lgh	
Skatt	Lokal	5970	
	Garage	27092	
Summa skatt lokaler		33062	

I. KÄNSLIGHETSANALYS

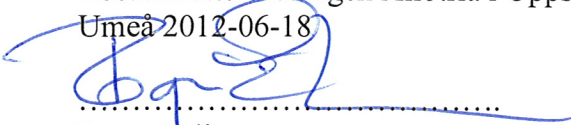
Antagen räntenivå	4	%
Inflation	2	%
BOA	5081	m2
Föreningens lån	51 511 000	kr
Driftkostnad	1 479 679	kr

Årsavgift / m2	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Antagen inflation och räntenivå	638	651	664	677	691	705	778
Ökning av ränta med 1 %	740	752	765	777	790	804	874
Ändring av årsavgift	15,94%	15,51%	15,20%	14,71%	14,35%	14,09%	12,33%
Antagen räntenivå + 2%	841	853	865	877	890	903	971
Antagen räntenivå - 1%	537	550	564	577	591	606	682
Antagen ränta och Antagen inflation + 1%	638	654	671	687	705	723	821
Ändring av årsavgift	0,00%	0,46%	1,05%	1,43%	2,04%	2,60%	5,52%
Antagen inflationsnivå + 2%	638	657	677	698	719	742	867
Antagen inflationsnivå -1%	638	648	658	667	677	687	739

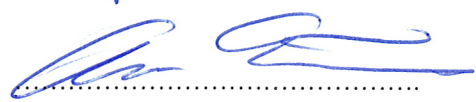
J.Särskilda förhållanden

1. Bostadsrätthavarna skall betala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Stadgarna medger ett ökat insatskapital. Ökas insatskapitalet minskar det lån och den räntekostnad som belöper på bostadsrätten och som ingår i årsavgiften i motsvarande mån.
2. Några andra avgifter än de som här redovisas utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det ligger på styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av föreningens årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Föreningen har anbud om förvärv av del av fastigheten Kåbo 55:2. Förvärvet innebär att bostadsrättsföreningen förvärvar ett aktiebolag, vilken är ägare till fastigheten. Aktiebolaget har inga tillgångar än fastigheten och bedriver heller ingen verksamhet. Bostadsrättsföreningen avser sedan att förvärva fastigheten från aktiebolaget. Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrätt föreningen låter sälja fastigheten och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig realisationsvinst.
4. Bostadsrättshavaren äger rätt att göra tilläggsbeställning av föreningen om att förändra lägenhetsstandard genom tillval. Tillval skall mot pristillägg kunna göras inom upprättad tillvalslista. Tiden när tillval kan beställas är senast före motsvarande standard arbete är påbörjat eller standard varorna är avropade. Tillvals kostnad registreras som upplåtelseavgift i föreningen på lägenheten. Föreningen ökar insatsgarantin med 6,3 miljoner kronor. Det är en beräknad total kostnad för tillval som fördelas på lägenhets nivå när den är känd.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad svara för lägenhetens elförbrukning.
6. Bostadsrättshavaren svarar själva för avgifter och kostnader för kabel-TV utöver grundutbud, tillgång till Internet och telefon.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
8. Bostadsrättshavaren ansvarar för att på egen bekostnad teckna och vidmakthålla hemförsäkring för bostadsrättslägenheten och tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
9. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

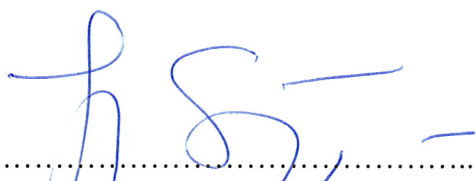
Bostadsrättsföreningen Allotria i Uppsala
Umeå 2012-06-18



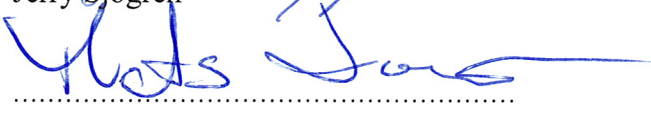
.....
Roger Eriksson



.....
Allan Lundström



.....
Jerry Sjögren



.....
Mats Lowén