

**Kostnadskalkyl**  
**Bostadsrättsföreningen Vikhemsporten**  
**Organisationsnummer 769640-1418**  
**Staffanstorp**

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vikhemsporten org.nr 769640-1418 som har sitt säte i Staffanstorp kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-28, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 1, 2022 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 78 lägenheter i 5 huskroppar, ett garage och 1 lokal. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven. Förskottsgaranti, för att ta emot förskott, lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske etappvis kvartal 4, 2023. Datum meddelas 3 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i oktober 2021. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag/ekonomisk förening vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

## B. Preliminär beskrivning av fastigheterna

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Staffanstorp Stanstorp 5:369
<b>Adress</b>	Ej fastställt
<b>Tomtens areal</b>	6 602 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 6 457 kvm
<b>Lokalarea</b>	Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning ca 90 kvm, mätning av lokalens area har gjorts på ritning
<b>Byggnadernas utformning</b>	5 huskroppar i samlad bebyggelse
<b>Byggår</b>	2022/2023
<b>Antal bostadslägenheter</b>	78 stycken
<b>Antal lokaler</b>	1 stycken
<b>Upplåtelseform</b>	Föreningen kommer att äga marken

## Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp  
El

Uppvärmningssystem  
Solceller  
Ventilation

Kommunikationer  
Avfall  
Parkering

Bredband/fiber

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet  
Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i/till lägenheterna  
Värmepumpsanläggning  
Solceller installerade på taken och ackumulatortank  
Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX, placerade i respektive lägenhet. Lokalen har eget aggregat  
Hiss/trappor  
Gemensamt miljöhus  
P-plats markparkering 41 stycken, garageplatser 41 stycken, mc-platser 7 stycken  
Fiber

## Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning  
Byggnadsstomme  
Yttervägg  
Lägenhetsskiljande väggar  
Innerväggar i lägenheten  
Bjälklag  
Fasad  
Yttertak  
Ytterdörr  
Fönster  
Balkong

Platta på mark/Källare under hus 3,4,5  
Betong  
Betong  
Betong  
Gipsväggar  
Betong  
Fasadtegel och putsad betong  
Papp  
Lägenhet, säkerhetsdörr i stål  
Trä/aluminium  
Betongplatta samt glasträcken med aluminiumstomme

## Preliminär lägenhetsbeskrivning

### Generell

Golv  
Väggar  
Tak  
Övrigt

### Hall

### Kök

Parkett  
Målade  
Målat  
Fönsterbänkar i kalksten  
Parkett  
Målade luckor  
Bänkskiva komposit med infälld diskho  
Spishäll infälld i bänkskiva  
Inbyggnadsugn  
Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys  
Diskmaskin  
Mikrovågsugn  
Spisfläkt

### Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv  
Kakel på väggar  
Golvmonterad toalett  
Vägghängt tvättställ  
Spegel över tvättstället  
Duschväggar  
Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin  
Klädkammare/förråd, inne i lägenheten/källare alt. utvändigt i komplementbyggnad

### Förvaring

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	279 630 500
Upplåtelseavgifter	61 207 500
Likvidreserv, dispfond	150 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>340 988 000</b>

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	Bostad	Lokal	Garage	Summa
Byggnadsvärde	121 000 000	813 000	0	121 813 000
Markvärde	20 800 000	146 000	2 477 000	23 423 000
<b>Totalt</b>	<b>141 800 000</b>	<b>959 000</b>	<b>2 477 000</b>	<b>145 236 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	<b>96 158 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>2,00%</b>
Amortering	<b>1,00%</b>
Belopp amortering per år	<b>961 580</b>
Räntekostnad år 1	<b>1 923 160</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amorteringar)</b>	<b>2 884 740</b>

\*Preliminär snittränta från Sparbanken Skåne är 1,24 % (1, 3 och 5 år) enligt prisindikation 2021-09-06

Finansiering	
Insatser	183 622 500
Föreningens lån	96 158 000
Upplåtelseavgifter	61 207 500
<b>Summa finansiering</b>	<b>340 988 000</b>

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	52 083
Lån per kvm (BOA+LOA)	14 687
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	28 438
Upplåtelseavgifter per kvm (BOA)	9 479
Årsavgift per kvm (BOA)	655
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	321
Intäkt p-platser (BOA+LOA)	99
Tillägg hushållsel och bredband (BOA+LOA)	73
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	197
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 6 547

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	2 330 254
Räntor	1 923 160
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>4 253 414</b>

Driftkostnader (inkl moms)		kr/kvm
Fastighetsel (el för värmeanläggning och fastighetsel)	360 000	55
Hushållsel-bekostas av brhavare /lokalhg	294 615	45
Vatten och avlopp	270 000	41
Avfall	160 000	24
Fastighetsförsäkring	120 000	18
Fastighetsskötsel	350 000	53
Bredband-bekostas av brhavare/lokalhg	189 600	29
Ekonomisk Förvaltning	150 000	23
Arvode (revision+styrelse)	80 000	12
Löpande underhåll/snöröjning/diverse	130 000	20
<b>Summa drift:</b>	<b>2 104 215</b>	<b>321</b>

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	330 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt garage	24 770
Fastighetsskatt lokal	9 590
Fastighetsavgift *	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>34 360</b>

\*Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>2 468 575</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	4 227 410
Tillägg hushållsel och bredband	477 765
Intäkter (lokal, parkering)	648 140
<b>Summa intäkter:</b>	<b>5 353 315</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Hus nr	Lgh nr	Antal rok	BOA kvm	Insatser	Upplåtelse avgift*	Insats+ Upplåtelse-avgift	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Tillägg* Hushållsel kr/mån	Tillägg* Bredband kr/mån	Andels- tal	Uteplats Balkong
B1	1001	4	91	2 655 000	885 000	3 540 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	U
B1	1002	4	91	2 655 000	885 000	3 540 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	U
B1	1003	3	70	2 025 000	675 000	2 700 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	U
B1	1101	3	77	2 160 000	720 000	2 880 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B
B1	1102	2	38	832 500	277 500	1 110 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B1	1103	4	91	2 565 000	855 000	3 420 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B1	1104	3	70	1 935 000	645 000	2 580 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B1	1201	3	77	2 205 000	735 000	2 940 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B
B1	1202	2	38	855 000	285 000	1 140 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B1	1203	4	91	2 610 000	870 000	3 480 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B1	1204	3	70	1 980 000	660 000	2 640 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B1	1301	3	77	2 250 000	750 000	3 000 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B
B1	1302	2	38	877 500	292 500	1 170 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B1	1303	4	91	2 655 000	885 000	3 540 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B1	1304	3	70	2 025 000	675 000	2 700 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B2	1001	3	77	2 385 000	795 000	3 180 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	U
B2	1002	3	70	2 160 000	720 000	2 880 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	U
B2	1003	4	96	3 015 000	1 005 000	4 020 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	U
B2	1101	4	91	2 745 000	915 000	3 660 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B2	1102	3	70	2 070 000	690 000	2 760 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B2	1103	4	96	2 925 000	975 000	3 900 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B2	1201	4	91	2 790 000	930 000	3 720 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B2	1202	3	70	2 115 000	705 000	2 820 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B2	1203	4	96	2 970 000	990 000	3 960 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B2	1301	4	91	2 880 000	960 000	3 840 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B2	1302	3	70	2 205 000	735 000	2 940 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B2	1303	4	96	3 060 000	1 020 000	4 080 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B3	1001	3	91	2 565 000	855 000	3 420 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	U
B3	1002	3	70	2 070 000	690 000	2 760 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	U
B3	1003	4	96	3 015 000	1 005 000	4 020 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	U
B3	1101	4	91	2 475 000	825 000	3 300 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B3	1102	3	70	1 980 000	660 000	2 640 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B3	1103	4	96	2 925 000	975 000	3 900 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B3	1201	4	91	2 520 000	840 000	3 360 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B3	1202	3	70	2 025 000	675 000	2 700 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B3	1203	4	96	2 970 000	990 000	3 960 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B3	1301	4	91	2 565 000	855 000	3 420 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B3	1302	3	70	2 070 000	690 000	2 760 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B3	1303	4	96	3 015 000	1 005 000	4 020 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B3	1401**	5	143	3 510 000	1 170 000	4 680 000	84 614	7 051	536	200	0,0200	B
B3	1402	3	70	2 115 000	705 000	2 820 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B3	1403**	5	148	4 050 000	1 350 000	5 400 000	86 824	7 235	555	200	0,0205	B
B4	1002	2	38	787 500	262 500	1 050 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B4	1003	5	112	2 970 000	990 000	3 960 000	69 670	5 806	420	200	0,0165	U
B4	1101	3	77	2 025 000	675 000	2 700 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B
B4	1102	2	38	832 500	277 500	1 110 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B4	1103	4	91	2 655 000	885 000	3 540 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B4	1104	3	70	1 890 000	630 000	2 520 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B4	1201	3	77	2 070 000	690 000	2 760 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B
B4	1202	2	38	855 000	285 000	1 140 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B4	1203	4	91	2 700 000	900 000	3 600 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B4	1204	3	70	1 935 000	645 000	2 580 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B4	1301	3	77	2 115 000	705 000	2 820 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B
B4	1302	2	38	877 500	292 500	1 170 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B4	1303	4	91	2 745 000	915 000	3 660 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B4	1304	3	70	1 980 000	660 000	2 640 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B4	1401	3	77	2 160 000	720 000	2 880 000	51 636	4 303	289	200	0,0122	B

Lägenhetsförteckningen fortsätter på nästa sida

-----  
Fortsättning lägenhetsförteckning

Brathing age in years												
B4	1402	2	38	900 000	300 000	1 200 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B4	1403	3	91	2 790 000	930 000	3 720 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B4	1404	4	70	2 025 000	675 000	2 700 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B4	1501**	4	119	2 970 000	990 000	3 960 000	73 422	6 119	446	200	0,0174	B
B4	1502	2	38	945 000	315 000	1 260 000	28 058	2 338	143	200	0,0066	-
B4	1503**	5	132	2 880 000	960 000	3 840 000	79 440	6 620	495	200	0,0188	B
B4	1504	3	70	2 700 000	900 000	3 600 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B5	1001	4	112	3 240 000	1 080 000	4 320 000	69 670	5 806	420	200	0,0165	U
B5	1002	5	117	3 060 000	1 020 000	4 080 000	72 188	6 016	439	200	0,0171	U
B5	1101	5	91	2 655 000	885 000	3 540 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B5	1102	4	70	2 025 000	675 000	2 700 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B5	1103	4	96	2 610 000	870 000	3 480 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B5	1201	4	91	2 700 000	900 000	3 600 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B5	1202	4	70	2 070 000	690 000	2 760 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B5	1203	4	96	2 655 000	885 000	3 540 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B5	1301	4	91	2 745 000	915 000	3 660 000	59 368	4 947	341	200	0,0140	B
B5	1302	4	70	2 115 000	705 000	2 820 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B5	1303	4	96	2 700 000	900 000	3 600 000	61 659	5 138	360	200	0,0146	B
B5	1401**	5	143	3 915 000	1 305 000	5 220 000	84 614	7 051	536	200	0,0200	B
B5	1402	4	70	2 160 000	720 000	2 880 000	47 650	3 971	263	200	0,0113	B
B5	1403**	5	148	3 690 000	1 230 000	4 920 000	86 824	7 235	555	200	0,0205	B
78 lgh			6 457	183 622 500	61 207 500	244 830 000	4 227 410	352 284	24 214	15 600	1,0000	

Avgifterna är beräknade efter yta med en differentiering mellan stora och små lägenheter.

\*\*Etagelägenheter

**\*Förklaring avgifter och tillägg**

Avgiften är exklusive hushållsel och bredband.

1. Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang undermätare till varje lägenhet/lokal där varje bostadsrättshavare faktureras för förbrukad el (schablon 45 kr/kvm, med uppmätt förbrukning i efterskott)
2. Föreningen tecknar ett gemensamt abonnemang för bredband som tilläggsfaktureras bostadsrättshavare
3. Upplåtelseavgiften kan bli högre eller lägre än angivet.

Intäkter lokal och parkering		kr/mån		kr/mån	kr/mån	kr/mån	SUMMA KR/ÅR
	Antal	Loa	Bashyra	tillägg el	bredband	Fast.skatt	
Lokal		90	9 000	338	200	799	124 040
Markparkering	37		400				177 600
Garage mc	3		375				13 500
Garage bil	37		750				333 000
						<b>Totalt</b>	<b>648 140</b>

41 garageplatser men kalkylerat med 37 uthyrda

41 markparkering men kalkylerat med 37 uthyrda

7 mc-platser men kalkylerat med 3 uthyrda

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	6 547	Rak amortering 1%
Kvm BR	6 457	

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta	2,00%	2,08%	2,16%	2,24%	2,32%	2,40%	2,80%	3,20%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Lån kvar	96 158 000	95 196 420	94 234 840	93 273 260	92 311 680	91 350 100	86 542 200	81 734 300
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	1 923 160	1 980 086	2 035 473	2 089 321	2 141 631	2 192 402	2 423 182	2 615 498
Avskrivningar	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254
Driftkostnader	2 104 215	2 146 299	2 189 225	2 233 010	2 277 670	2 323 223	2 565 026	2 831 996
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	158 306
Fastighetsskatt garage och lokal	34 360	35 047	35 748	36 463	37 192	37 936	41 885	46 244
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 391 989</b>	<b>6 491 686</b>	<b>6 590 700</b>	<b>6 689 048</b>	<b>6 786 747</b>	<b>6 883 816</b>	<b>7 360 347</b>	<b>7 982 299</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	655	668	681	695	709	723	798	881
Årsavgifter	4 227 410	4 311 958	4 398 197	4 486 161	4 575 885	4 667 402	5 153 189	5 689 537
Tillägg hushållsel och bredband	477 765	487 320	497 067	507 008	517 148	527 491	582 393	643 009
Intäkter (lokal, parkering)	648 140	661 103	674 325	687 811	701 568	715 599	790 079	872 311
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 353 315</b>	<b>5 460 381</b>	<b>5 569 589</b>	<b>5 680 981</b>	<b>5 794 600</b>	<b>5 910 492</b>	<b>6 525 661</b>	<b>7 204 857</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 038 674</b>	<b>-1 031 305</b>	<b>-1 021 111</b>	<b>-1 008 067</b>	<b>-992 147</b>	<b>-973 324</b>	<b>-834 686</b>	<b>-777 441</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-1 038 674	-1 031 305	-1 021 111	-1 008 067	-992 147	-973 324	-834 686	-777 441
Återföring avskrivningar	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254
Amorteringar lån	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>330 000</b>	<b>337 369</b>	<b>347 563</b>	<b>360 607</b>	<b>376 527</b>	<b>395 350</b>	<b>533 989</b>	<b>591 233</b>
Avsättning till yttre underhåll	-330 000	-336 600	-343 332	-350 199	-357 203	-364 347	-402 268	-444 137
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>769</b>	<b>4 231</b>	<b>10 408</b>	<b>19 324</b>	<b>31 004</b>	<b>131 720</b>	<b>147 096</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>150 000</b>							
<b>Akkumulerat saldo kassa</b>	<b>480 000</b>	<b>817 369</b>	<b>1 164 932</b>	<b>1 525 539</b>	<b>1 902 066</b>	<b>2 297 416</b>	<b>4 660 069</b>	<b>7 786 821</b>
Akkumulerad yttre underhållsfond	330 000	666 600	1 009 932	1 360 131	1 717 333	2 081 680	4 015 676	6 150 964



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta (+1 %)	3,00%	3,08%	3,16%	3,24%	3,32%	3,40%	3,80%	4,20%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	96 158 000	95 196 420	94 234 840	93 273 260	92 311 680	91 350 100	86 542 200	81 734 300
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	2 884 740	2 932 050	2 977 821	3 022 054	3 064 748	3 105 903	3 288 604	3 432 841
Avskrivningar	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254
Driftkostnader	2 104 215	2 146 299	2 189 225	2 233 010	2 277 670	2 323 223	2 565 026	2 831 996
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	158 306
Fastighetsskatt garage och lokal	34 360	35 047	35 748	36 463	37 192	37 936	41 885	46 244
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 353 569</b>	<b>7 443 650</b>	<b>7 533 049</b>	<b>7 621 781</b>	<b>7 709 864</b>	<b>7 797 317</b>	<b>8 225 769</b>	<b>8 799 642</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	655	668	681	695	709	723	798	881
Årsavgifter	4 227 410	4 311 958	4 398 197	4 486 161	4 575 885	4 667 402	5 153 189	5 689 537
Tillägg hushållsel och bredband	477 765	487 320	497 067	507 008	517 148	527 491	582 393	643 009
P-platser	648 140	661 103	674 325	687 811	701 568	715 599	790 079	872 311
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 353 315</b>	<b>5 460 381</b>	<b>5 569 589</b>	<b>5 680 981</b>	<b>5 794 600</b>	<b>5 910 492</b>	<b>6 525 661</b>	<b>7 204 857</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 000 254</b>	<b>-1 983 269</b>	<b>-1 963 460</b>	<b>-1 940 800</b>	<b>-1 915 264</b>	<b>-1 886 825</b>	<b>-1 700 108</b>	<b>-1 594 784</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-2 000 254	-1 983 269	-1 963 460	-1 940 800	-1 915 264	-1 886 825	-1 700 108	-1 594 784
Återföring avskrivningar	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254	2 330 254
Amorteringar	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580	-961 580
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-631 580</b>	<b>-614 595</b>	<b>-594 785</b>	<b>-572 126</b>	<b>-546 590</b>	<b>-518 151</b>	<b>-331 433</b>	<b>-226 110</b>
Avsättning till yttre underhåll	-330 000	-336 600	-343 332	-350 199	-357 203	-364 347	-402 268	-444 137
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-961 580</b>	<b>-951 195</b>	<b>-938 117</b>	<b>-922 324</b>	<b>-903 792</b>	<b>-882 497</b>	<b>-733 702</b>	<b>-670 247</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>804</b>	<b>815</b>	<b>826</b>	<b>838</b>	<b>849</b>	<b>860</b>	<b>912</b>	<b>985</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>953</b>	<b>963</b>	<b>972</b>	<b>982</b>	<b>992</b>	<b>1 001</b>	<b>1 046</b>	<b>1 112</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>655</b>	<b>671</b>	<b>688</b>	<b>705</b>	<b>722</b>	<b>739</b>	<b>825</b>	<b>943</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>655</b>	<b>675</b>	<b>696</b>	<b>717</b>	<b>739</b>	<b>761</b>	<b>878</b>	<b>1 041</b>

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Föreningen kommer att teckna gemensamt elabonnemang med undermätare (faktureras preliminärt enligt schablon med senare justering efter uppmätt förbrukning)
2. Föreningen tecknar ett gemensamt abonnemang avseende bredband som tilläggsfaktureras bostadsrättshavare (preliminärt 200 kr/månad och lägenhet).
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikhemsporten



Rebecca Thor Boutelje



Sam Giertz



Beti Petrovic

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Vikhemsporten, 769640-1418.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2021-06-28
- Stadgar registrerade 2021-06-28
- Fastighetsutdrag Staffanstorp Stanstorp 5:369, 2021-08-05
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2021-09-06
- Energiberäkning Structor Bygg Malmö AB, 2021-09-22
- Ritningar samt nybyggnadskarta
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

## Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Vikhemssporten, 769640-1418.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.


De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2021-06-28
- Stadgar, registrerade 2021-06-28
- Fastighetsutdrag Staffanstorp Stanstorp 5:369, 2021-08-05
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2021-09-06
- Energiberäkning
- Ritningar samt nybyggnadskarta
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan

# Verifikat

Transaktion 09222115557455074872

## Dokument

Kostnadskalkyl Vikhemsporten  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2021-10-06 11:41:04 CEST (+0200) av Pauline Berglund (PB)  
Färdigställt 2021-10-06 13:48:48 CEST (+0200)

## Initierare

Pauline Berglund (PB)  
P Berglund AB  
pauline@paberglund.se

## Signerande parter

Beti Petrovic (BP)  
Styrelseledamot Brf Vikhemsporten  
beti.petrovic@resona.se



Signerade 2021-10-06 11:46:30 CEST (+0200)

Rebecca Thor Boutelje (RTB)  
Styrelseledamot Brf Vikhemsporten  
rebecca@resona.se



Signerade 2021-10-06 11:57:49 CEST (+0200)

Sam Giertz (SG)  
Styrelseordförande Brf Vikhemsporten  
sam.giertz@resona.se



Signerade 2021-10-06 11:43:56 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)  
Intygsgivare  
urbanblycher@gmail.com



Signerade 2021-10-06 12:57:27 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)  
Intygsgivare  
mj@agidel.se



Signerade 2021-10-06 13:48:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557455074872

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

