Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Grytan

Org. Nr 769643-0086

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastighet och byggnad	2
2.1	Fastighetens beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	4
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	4
2.6	Försäkring	4
2.7	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna	5
4	Finansiering	5
4.1	Finansieringsplan	5
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	6
5.1	Kapital - och driftskostnader	6
5.2	Föreningens intäkter	7
5.3	Kassaflödesprognos	7
6	Andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter	7
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	8
6.2	Nyckeltal	8
7	Särskilda förhållanden	9

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Grytan org nr 769643-0086, med säte i Malmö kommun registrerades hos Bolagsverket 2025-04-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

På föreningens fastighet byggs en äldre industribyggnad om och inreds med 21 bostadslägenheter. Byggnaden består av tre våningsplan. Lägenhetsytorna varierar och totalytan uppgår till 1 185 m². Tidigare fastighetsägare Unicorn Grytan 8 i Malmö AB har tecknat ett totalentreprenadavtal med BoBra Norden AB och ABT 06 gäller. Entreprenadgarantierna kommer att tas över av föreningen.

Bygglov är beviljat och startbesked har erhållits. Byggstart skedde under 2025. Förhandsavtal tecknas från och med sommaren/hösten 2026. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till kvartal 4 2026 och inflyttningen (tillträde) beräknas ske i början av 2027.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Om förskott ska erläggas i samband med tecknande av förhandsavtal ska säkerhet för återbetalning av förskott ställas hos Bolagsverket. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Malmö Grytan 8
Adress:	Industrigatan 17, 212 14 Malmö
Kommun:	Malmö
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Markareal:	602 m²
Lägenhetsarea:	1 185 m²
Antal lägenheter:	21 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2026 - 2027
Byggnadstyp:	Flerbostadshus, 3 våningar
GA:	Malmö Grytan GA:1, avser gemensam väg.
Servitut:	Avtalsservitut
	Parkering (Last) (akt D-2023-00394766:1)
	Parkering (Förmån) (akt D 202300394767:1.1)
	Altan, parkering, markterrass (Förmån) (akt D 202300394765:1.1)
Detaljplan:	Grytan 1 (akt 1280 K – DP 5123)
Bygglov:	Beviljat 2023-04-19, Malmö Stad Dnr SBN 2022-002730
Startbesked:	Erhållits 2024-12-30 Malmö Stad Dnr SBN 2022-002730

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Ytterväggar:	Tegel
Fasad:	Befintligt tegel och puts
Yttertak:	Svart papptak
Fönster:	Trä och stål
Balkong:	Stålstomme och trä, smidesräcken
VA:	Kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning av varmvatten. Vidaredebitering efter förbrukning
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
El:	El-central i respektive lägenhet med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Individuell mätning per lägenhet. Föreningen tecknar gemensamt abonnemang. Vidaredebitering efter förbrukning.
Trapphus:	Ett trapphus
Hiss:	En hiss
Postfack:	I trapphus
Lägenhetsförråd:	I respektive lägenhet alternativt i trapphuset (beror på lägenhetsstorlek)
Barnvagnsförråd	I trapphuset
Rullstolsförråd:	I trapphuset
Cykelparkering:	Möjlig på närliggande fastighet
Parkering:	Möjlig på närliggande fastighet
Sophantering:	Separat sophus på grannfastigheten Grytan 1

2.3 LÄGENHETSBESKRIVNING

Tak:	Målat tak
Väggar:	Målade väggar
Innerdörrar:	Vita släta innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Generellt träparkett. Klinkergolv i hall och badrum/WC.
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning. Större lägenheter har lägenhetsförråd i lägenheten medan mindre lägenheter har förråd i trapphuset.
Kök:	Köksskåp, belysning under överskåp, bänkskiva, diskho samt stänkskydd i kakel. Spishäll, fläkt, ugn och diskmaskin samt kyl och frys alternativt kombinerad kyl-och frys. Förberett för mikrovågsugn, Vita vitvaror som standard.
Badrum/wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Duschhörna, wc, handfat med kommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i mindre lägenheter (enligt ritning). Komfortgolvvärme.
Wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Wc, handfat med kommod, spegel med belysningsarmatur.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

Respektive lägenhets planlösning och inredning är beroende av lägenhetsstorlek. Lägenheter på nedre botten har uteplats. Lägenheter på plan 2 har balkong. Vissa lägenheter på plan 3 har takterrass eller balkong.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaden är helt nyrenoverad och något periodiskt underhållsbehov bedöms inte föreligga under föreningens första tio år. I samband med upprättande av ekonomisk plan ska en underhållsplan medfölja denna. Av underhållsplanen kommer det att framgå vilket underhållsbehov byggnaderna bedöms ha samt även kostnaden härför. Till exempel kommer målningsintervaller av fasader och fönster att anges liksom beräknad kostnad härför. Vanligtvis brukar underhållsbehov under de första 15 åren täckas av den årliga avsättningen. Arbete som behöver utföras därefter kan behöva låne-finansieras i viss omfattning.

För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan samt bilagd prognos och känslighetsanalys. Av prognosen framgår hur mycket föreningen sätter av till underhåll per år samt hur det ackumuleras under åren (vid posten ackumulerat kassaflöde).

På sikt blir det styrelsens ansvar att följa fastighetens underhållsbehov och vid behov anpassa årsavgiften samt avsättning till fonden. Mer omfattande underhåll kan behöva lånefinansieras.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad via Folksam och försäkringen inkluderar en styrelseansvars-försäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även försäkring mot skadedjur.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde för föreningens framtida mark och byggnad har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2025 - 2027, beräknats till 28 400 000 kr, varav 5 000 000 kr avser mark och 23 400 000 kr avser byggnad. Typkod 320, värdeår 2025.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde där fastigheten är belägen. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Bostadsdel i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighets-avgift i 15 år. Då byggnationen är omfattande utgår vi i kostnadskalkylen från att fastigheten får ett nytt värdeår vilket innebär att någon kommunal fastighetsavgift inte utgår de första 15 åren. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, bilaga 1.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom ett bolags- och fastighetsförvärv. Förvärvet har genomförts genom att föreningen först förvärvade samtliga aktier i Unicorn Grytan 8 i Malmö AB från Patrik Andersson Invest AB och därefter förvärvade fastigheten från Unicorn Grytan 8 i Malmö AB.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Köpeskilling mark och andelar*	28 323 342
Entreprenadkostnad & byggherrekostnader**	29 820 536
Pantbrev	284 400
Lagfart	36 722
Summa	**58 465 000**
Dispositionsfond	50 000
Summa	**58 515 000**

*Varav det skattemässiga värdet är 2 393 163 kr vilket innebär att den latenta skatteskulden i föreningen bedöms uppgå till 5 345 847 kr
**Entreprenadform: Totalentreprenad

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	14 220 000
Medlemmarnas insatser vid förvärv	35 436 000
Upplåtelseavgifter	8 859 000
Summa	**58 515 000**

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har i denna kostnadskalkyl antagit en amortering om 0,5% under de första fem åren. Därefter sker amortering enligt en serieplan om 65 år, vilket innebär att amorteringstiden inte överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

Vid upprättandet av den ekonomiska planen har föreningen utgått från en genomsnittlig räntenivå om 3,50 %. Föreningen har i samband med planens upprättande erhållit en indikativ finansieringsoffert med räntesatser mellan 3,135 % och 3,87 % beroende på respektive låns bindningstid. Föreningens avsikt är att uppta föreningslånet under 2026 och att vid låneupptaget dela upp lånet i en till tre delar för att uppnå en väl avvägd räntebindning. Valet av bindningstider kommer att baseras på rådande ränteläge vid tidpunkten för lånets slutliga placering.

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens bokförda byggnadsvärde (sk komponentavskrivning). Enligt K3 ska byggnaden delas upp i väsentliga komponenter med skilda nyttjandeperioder. Avskrivningstiderna varierar därför mellan olika delar av byggnaden. Den genomsnittliga avskrivningstiden har beräknats utifrån bedömd teknisk livslängd för byggnadens olika komponenter och ligger till grund för beräkningen av avskrivningarna.

Den sammanvägda nyttjandeperioden bedöms uppgå till 71 år, vilket motsvarar en beräknad årlig avskrivning om 421 464 kronor. Avskrivningsbeloppet grundas på nuvarande bedömningar och kan komma att ändras till följd av framtida omprövningar av nyttjandeperioder, komponentindelning eller andra redovisningsmässiga bedömningar.

Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.
Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad[1]		
Räntekostnad, snittränta om 3,5 %		497 700
Amortering, 0,5 %		71 100
Driftskostnader[2]		**449 000**
Administration förvaltning	40 000	
Försäkring	18 000	
Städning	30 000	
Fastighetsskötsel	30 000	
Löpande Underhåll	10 000	
Vatten	75 000	
Uppvärmning	110 000	
El	90 000	
Sophämtning	28 000	
Hiss	10 000	
Infometric el likn	8 000	
Kommunal fastighetsavgift		0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm)3		47 400
Summa kostnader		**1 065 200**

1) Se punkt 4.2 ovan. Kapitalkostnaden (ränta + avskrivning) de första tre åren uppgår till 2 757 492 kr
2) Driftkostnaderna är uppskattade och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt.
3) Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll och avsättning ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Uppvärmning av vatten samt hushållsel, vidaredebiterat	130 000
Årsavgifter medlemmar	935 200
Summa intäkter	**1 065 200**

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

6. ANDELSTAL, INSATSER, UPPLÅTELSEAVGIFTER, ÅRSAVGIFTER

Lgh nr	Boarea m²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	104	7,2965%	3 196 000	799 000	3 995 000	68 237	5 686
2	35	3,6855%	1 036 000	259 000	1 295 000	34 466	2 872
3	35	3,6855%	1 036 000	259 000	1 295 000	34 466	2 872
4	35	3,6855%	1 036 000	259 000	1 295 000	34 466	2 872
5	35	3,6855%	1 036 000	259 000	1 295 000	34 466	2 872
6	55	4,9533%	1 596 000	399 000	1 995 000	46 323	3 860
7	69	5,1304%	1 836 000	459 000	2 295 000	47 979	3 998
8	49	4,4130%	1 436 000	359 000	1 795 000	41 271	3 439
9	83	6,3084%	2 396 000	599 000	2 995 000	58 996	4 916
10	36	3,7907%	1 036 000	259 000	1 295 000	35 450	2 954
11	83	6,3084%	2 276 000	569 000	2 845 000	58 996	4 916
12	77	5,8528%	2 156 000	539 000	2 695 000	54 736	4 561
13	55	4,9533%	1 716 000	429 000	2 145 000	46 323	3 860
14	70	5,3216%	1 996 000	499 000	2 495 000	49 767	4 147
15	50	4,5029%	1 596 000	399 000	1 995 000	42 111	3 509
16	98	6,8756%	3 196 000	799 000	3 995 000	64 300	5 358
17	33	3,4763%	956 000	239 000	1 195 000	32 510	2 709
18	30	3,1593%	956 000	239 000	1 195 000	29 546	2 462
19	35	3,6855%	1 196 000	299 000	1 495 000	34 466	2 872
20	91	6,3854%	2 956 000	739 000	3 695 000	59 716	4 976
21	27	2,8449%	796 000	199 000	995 000	26 606	2 217
	1 185	100,00%	35 436 000	8 859 000	44 295 000	935 200	77 933

Kostnaden för hushållsel, uppvärmning av vatten, bredband/tv och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och per månad.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Föreningens elkostnad består av en nätavgift och en brukningsavgift.
Elavtal avseende förbrukning tecknas med valfri leverantör. Föreningen kommer att teckna ett avtal för elnätet och ett avtal med en elleverantör. **Individuell mätning (IMD) kommer att tillämpas vad gäller hushållselen.** Separata elmätare finns installerade i samtliga lägenheter och lägenhetshavare kommer att debiteras efter förbrukning. Även fasta kostnader såsom abonnemangskostnader, överföringsavgifter och energiskatt kommer att debiteras vidare. Lägenhetshavaren ska således inte teckna egna elabonnemang. Elförbrukningen beräknas uppgå till mellan 1 000 och 2 500 kwh/år beroende på storlek på lägenhet, antal personer i hushållet, nyttjande av el etc. Elpriset varierar över tid men kostnaden beräknas uppgå till mellan 250 och 400 kr/månad.

Varmvattnet värms upp via fjärrvärmen. **Individuell mätning kommer att tillämpas vad gäller varmvatten.** Separata mätare finns installerade i samtliga lägenheter och lägenhetshavare kommer att debiteras efter förbrukning. Kostnaden uppskattas till mellan 100 och 370 kr/månad och beräknas på en

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

årsförbrukning om ca 60 liter per person och dag. För att värma upp 60 l varmvatten går det åt ca 3 kwh (enligt uppgift från Eon). Beräkning: 3 kwh * 365 dagar = 1 095 kwh per person och år. Vi utgår från att en kwh kostar 1 kr. Verklig kostnad varierar bl a beroende på fjärrvärmepris, antal personer i hushållet samt förbrukning av varmvatten.

Kostnaden för **hemförsäkring med bostadsrättstillägg** är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter. Kostnaden beräknas till mellan 200 och 350 kr/månad.

Kostnaden för **TV/bredband** beräknas till 300 kr/månad men är beroende av kanalval, val av hastighet mm.

6.2 NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m² / boa	49 338 kr
Föreningslån per m² / boa	12 000 kr
Insats/upplåtelse i snitt per m²/ boa	37 380 kr
Årsavgift i snitt per m²/boa	899 kr
Intäkter utöver årsavgifter per m²/boa	110 kr
Årsavgifternas andel av totala intäkter	100 %
Sparande per m² /boa	100 kr
Driftkostnad i snitt per m² /boa	379 kr
Föreningens energikostnader per m²/boa	241 kr
Förbrukningsavg, debiteras separat per m²/boa	110 kr
Kassaflöde per m²	40 kr

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlägga insats, upplåtelseavgift och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.

C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.

D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.

E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.

F. Föreningen kan komma att ta in förskott på köpeskillingen av lägenheten i samband med att förhandsavtal tecknas. Innan Bolagsverket lämnat tillstånd till föreningen om att få ta emot förskott får förskottsbeloppet inte tas in.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Grytan

Patrik Andersson

Daniel Måryd

Lisa Måryd

BOLEVO

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	497 700	495 212	492 723	490 235	487 746	485 181	482 537	479 813	477 004	474 109	471 126	454 776	439 794
Avskrivningar	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	449 000	457 980	467 140	476 482	486 012	495 732	505 647	515 760	526 075	536 597	547 328	604 295	654 108
Övriga kostnader													
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 422	54 578
Intäkter exkl årsavgifter													
Vatten och Hushållsel	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	146 401	149 329	152 316	155 362	158 469	174 963	189 385
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	47 400	48 348	49 315	50 301	51 307	52 333	53 380	54 448	55 537	56 647	57 780	63 794	69 053
Amortering	71 100	71 100	71 100	71 100	71 100	73 283	75 534	77 853	80 243	82 707	85 247	99 164	111 917
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	935 200	940 040	945 026	950 161	955 449	963 000	970 697	978 544	986 544	994 699	1 003 012	1 097 488	1 140 064
Årsavgift kr/kvm/år	789	793	797	802	806	813	819	826	833	839	846	926	962
Bokfört resultat	- 302 964	- 302 016	- 301 049	- 300 063	- 299 057	- 295 847	- 292 550	- 289 163	- 285 684	- 282 109	- 278 437	- 357 670	- 352 411
Ackumulerat resultat	- 302 964	- 604 980	- 906 029	- 1 206 092	- 1 505 148	- 1 800 996	- 2 093 546	- 2 382 710	- 2 668 393	- 2 950 503	- 3 228 939	- 5 029 554	- 6 447 217
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	935 200	940 040	945 026	950 161	955 449	963 000	970 697	978 544	986 544	994 699	1 003 012	1 097 488	1 140 064
Kassaflöde													
Intäkter	1 065 200	1 072 640	1 080 278	1 088 118	1 096 165	1 106 530	1 117 098	1 127 873	1 138 859	1 150 061	1 161 482	1 272 451	1 329 450
Kostnader	- 1 368 164	- 1 374 656	- 1 381 327	- 1 388 181	- 1 395 222	- 1 402 377	- 1 409 648	- 1 417 036	- 1 424 543	- 1 432 170	- 1 439 918	- 1 530 956	- 1 569 944
Återinförda avskrivningar	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464	421 464
Kassaflöde för löpande drift	118 500	119 448	120 415	121 401	122 407	125 617	128 914	132 301	135 780	139 355	143 027	162 958	180 970
Amorteringar	- 71 100	- 71 100	- 71 100	- 71 100	- 71 100	- 73 283	- 75 534	- 77 853	- 80 243	- 82 707	- 85 247	- 99 164	- 111 917
Summa kassaflöde	47 400	48 348	49 315	50 301	51 307	52 333	53 380	54 448	55 537	56 647	57 780	63 794	69 053
Ackumulerat kassaflöde	47 400	95 748	145 063	195 364	246 672	299 005	352 385	406 833	462 369	519 017	576 797	883 502	1 151 695
Prognosförutsättningar													
Ränteantagande	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning											
Taxeringsvärde	28 400 000	28 968 000	29 547 360	30 138 307	30 741 073	31 355 895	31 983 013	32 622 673	33 275 126	33 940 629	34 619 442	38 222 661	41 373 437
Föreningslån	14 220 000	14 148 900	14 077 800	14 006 700	13 935 600	13 862 317	13 786 783	13 708 930	13 628 687	13 545 979	13 460 732	12 993 587	12 565 530

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 421 464 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	789	793	797	802	806	813	819	826	833	839	846	926	962
Årsavgifter om:													
Dagens inflationsnivå och													
1. Dagens räntenivå +1%	909	913	916	920	924	930	935	941	948	954	960	1 036	1 068
2. Dagens räntenivå +2%	1 029	1 032	1 035	1 038	1 041	1 047	1 052	1 057	1 063	1 068	1 074	1 145	1 174
1. Dagens räntenivå - 1%	669	674	679	684	689	696	703	710	718	725	733	845	887
2. Dagens räntenivå - 2%	549	554	560	565	571	579	586	594	603	611	619	707	750
Dagens räntenivå och													
1. Dagens inflationsnivå +1%	789	796	804	812	820	830	840	851	862	873	885	998	1 063
2. Dagens inflationsnivå +2%	789	799	810	822	833	847	862	877	893	910	927	1 081	1 184
1. Dagens inflationsnivå -1%	789	790	791	792	793	796	799	802	805	808	811	863	877
2. Dagens inflationsnivå -2%	789	787	785	783	781	780	780	780	779	779	779	808	806

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef258e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Grytan Kostnadskalkyl 2026-05

Unikt dokument-id:
c230669f-53a4-4193-b1c4-0d89bf18c5c8

Dokumentets fingeravtryck:
a4feb2e44ce414992355027b9fd37c29194be24d36ade866a59043c7fa2abc37a79126499ba5aef25
8e97e9b79548520db687ab88713b439101deeb86c641530

Undertecknare

Daniel Måryd

E-post: daniel.maryd@me.com
Enhet: Safari 26.6 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 90.129.103.61

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-18 13:19:13 UTC

Lisa Måryd

E-post: lisa.maryd@icloud.com
Enhet: Safari 26.6 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 95.203.28.90

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-18 13:25:17 UTC

Patrik Andersson

E-post: patrick@bobranorden.se
Enhet: Safari 17.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 213.114.126.32

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-18 13:34:30 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-08-18 13:34:30 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Grytan* med organisationsnummer 769643-0086 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Bostadsrättsföreningens byggnation kommer bestå av 21 lägenheter i en huskropp om tre våningsplan. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det rör sig om ombyggnation och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

NYKVARN, (digitalt signerad)

_____
Anders Uby

JÄRFÄLLA, (digitalt signerad)

_____
Per Envall

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal mellan Patrik Andersson Invest AB och Brf Grytan avseende samtliga aktier i Unicorn Grytan 8 i Malmö AB, 2026-06-05
Beräkningar amortering och avskrivningar, odaterad
Beräkningar taxeringsvärden hyreshus, Skatteverkets tjänst för 2025-2027
Beräkning vattenkostnad, odaterad
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2026-07-07
Beviljat bygglov, Malmö stad, 2023-04-19
Broschyr med beskrivningar, ritningar bilder och renderingar
Försäkringsbevis byggnadssnickeriarbeten hos Dina försäkringar, BoBra Norden AB 2026-08-12 – 2027-03-31
Kostnadskalkyl
Köpeavtal fastigheten Malmö Grytan 8 mellan Unicorn Grytan 8 i Malmö AB och Brf Grytan, 2026-06-05
Köpebrev fastigheten Malmö Grytan 8 mellan Unicorn Grytan 8 i Malmö AB och Brf Grytan, 2026-06-05
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2026-06-15
Registreringsbevis Brf Grytan, 2026-08-14
Registreringsbevis Unicorn Grytan 8 i Malmö AB, 2026-06-04
Ritningar och situationsplan
Ränteoffert, Solifast Finansiering KB, 2026-06-08
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-04-07
Startbesked, Malmö stad, 2024-12-30
Totalentreprenadavtal (ABT 06), mellan BoBra Norden AB och Unicorn Grytan 8 i Malmö AB, 2025-03-31
Utdrag ur Fastighetsregistret, Malmö Grytan 8, 2026-05-21

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: a021e017e201f368b58f03d158eaee439f14721bd0b62f8fe01a6a6662914011e11db64d0798e54a6975be2034f1afeb0a3fccc49731ea8ab0be52dda985e3b2

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg kostnadskalkyl Grytan

Unikt dokument-id:
a3278f42-27b2-4a8f-bbdc-0de2d35d93c5

Dokumentets fingeravtryck:
a021e017e201f368b58f03d158eaee439f14721bd0b62f8fe01a6a6662914011e11db64d0798e54a6
975be2034f1afeb0a3fccc49731ea8ab0be52dda985e3b2

Undertecknare

Per Envall

E-post: per@envallbrfkonsult.se
Enhet: Chrome 149.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 94.234.76.246

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-18 14:02:01 UTC

Per Envall

Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se
Enhet: Edge 151.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 81.225.205.17

Betrodd tidsstämpel:
2026-08-18 17:02:31 UTC

Anders Uby

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-08-18 17:02:31 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.