

**Kostnadskalkyl för  
Bostadsrättsföreningen Margretelundstrand  
org.nr. 769640-0774**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Allmänna förutsättningar.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastighet .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivningen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansieringsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Förvärvskostnader .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beräkning av föreningens årliga kostnader .....</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Kapitalkostnader .....</i>	<i>5</i>
6.2	<i>Driftskostnader.....</i>	<i>6</i>
6.3	<i>Kommunal fastighetsavgift.....</i>	<i>6</i>
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i>	<i>7</i>
<b>7</b>	<b>Avskrivningar.....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</i>	<i>7</i>
<b>8</b>	<b>Ekonomisk prognos (SEK).....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk känslighetsanalys.....</b>	<b>9</b>
9.1	<i>Scenario 1.....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Scenario 2.....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Scenario 3.....</i>	<i>11</i>
9.4	<i>Scenario 4.....</i>	<i>12</i>
9.5	<i>Scenario 5.....</i>	<i>13</i>
<b>10</b>	<b>Lägenhetsförteckning.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden .....</b>	<b>15</b>

# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Margretelundstrand, 769640-0774, är registrerad den 10 juni 2021 av Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för fritids- eller permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen ska förvärva fastigheten Österåker Berga 6:13 i Österåkers kommun. Fastighetsförvärvet ska ske genom att föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i bolaget Margretelundstrand AB som äger fastigheten. Föreningen kommer sedan förvärva fastigheten från bolaget för av bolaget bokfört värde. Överskott i bolaget kommer att delas ut till föreningen och därefter kommer bolaget att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Produktion av bostadsrätterna har påbörjats och inflyttning beräknas att kunna ske med start Q4 2023. Samtliga bostäder ska vara färdigställda Q4 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i kostnadskalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Denna kostnadskalkyl kommer att ligga till grund för tecknande av förhandsavtal med bostadsköpare. Den kommande ekonomiska planen kommer att ligga till grund för framtida upplåtelseavtal med bostadsköpare.

För det fall summan av upplåtelseavgifter och insatser avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras köpeskillingen för aktierna i bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl. Den slutliga årsavgiften är avhängig av föreningens slutplacering av lån och driftskostnader och kan eventuellt komma att justeras.

Varje bostadsrättshavare kommer att inneha egen vattenmätare för vatten. Till varje lägenhet kommer fiber internetanslutning finnas. Uppkopplingstidpunkten beror på leverantör. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Varje lägenhet skall tillförsäkras en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften. Bostadsrättshavare ansvarar för snöröjning av sin parkeringsplats och eventuell altan/uteplats som ingår i upplåtelsen eller innehas med nyttjanderätt och delar på ansvaret för snöröjning på övriga fastigheten och trappstädning.

## 2 Beskrivning av fastighet

Kommun	Österåkers kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Österåker Berga 6:13 Margretelundsvägen 81 184 60 Åkersberga 1 990 kvm
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.
Rättighet som belastar fastigheten	Badplats mm, 01-IM4-66/10330.1

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	flerbostadshus med 10 lägenheter och ett studiohus utöver dessa byggnader finns en gårdsbyggnad (ca 75 kvm) och en friggebod (ca 25 kvm) på fastigheten
Lägenhetsyta	634,4 kvm
Varav bostadsarea (BOA)	506,4 kvm
Allmän yta	157 kvm (förråd, barnvagns/rullstolsrum, teknikrum och gästrum)
Total yta	791,4 kvm (lägenhetsyta och allmän yta)
Antal bostadsrättslägenheter	11
Antalet parkeringsplatser	11
Grundläggning	Grund i betong
Stomme	Flerbostadshus murad stomme, studiohus trästomme
Ytterväggar	Flerbostadshus putsad fasad, studiohus träfasad
Yttertak	Flerbostadshus takpannor, studiohus takpapp
Fönster	3 glas
Uppvärmning	Bergvärme flerbostadshus, frånluftsvärmepump och varmvattenberedare studiohus
Vatten/avlopp	Ansluts till kommunalt VA nät
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft flerbostadshus, självdrag i studiohus
Sophantering	Gemensam sophantering med uppställningsplats intill kommunal väg

## Lägenheter

Kök	funktionella kök med bra maskinell utrusning och spotlights
Invändiga väggar	målade och panelade väggar
Golv	träparkett
Badrum	helkklade med designinredning och spotlights
Tvättstuga	i varje lägenhet finns tvättstuga i badrum

## 4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	28 485 000
Upplåtelseavgifter	8 760 000
Lån	6 726 900
<b>Summan</b>	<b>43 971 900</b>

## 5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter, skatter, pantbrev, byggherrekostnader och övriga kostnader	23 961 900
Totalentreprenad för uppförande av Byggnaderna, anslutningskostnader	20 000 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	10 000
<b>Summa</b>	<b>43 971 900</b>

Anskaffningskostnad är 55 562 kr per kvm total yta och 86 832 kr per kvm BOA.

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
Lån	6 726 900	4 %	269 076	56 058

Föreningslån motsvarar 8 500 kr per kvm total yta och 13 284 per kvm BOA. Kalkylränta är 4 %, 1 årigt lån. Vid avrop av lån kan amorteringsvillkoren ändras. Amorteringen av lånet sker på 120 år från år 4.

## 6.2 Driftskostnader

Försäkring, 22 kr per kvm	17 411
Ekonomisk förvaltning	24 000
Löpande underhåll	3 957
Vatten och avlopp fast avgift	15 252
Uppvärmning och el abonnemang	100 250
Sophämtning	17 127
Belysning trapphus/utomhus	2 000
Avgift vägförening	2 400
Arvode styrelse	0

**Summa** **182 397**

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 230 kr/kvm per kvm total yta och 360 per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för el, tv och internet. Varje bostadsrättshavare ska betala för förbrukning av vatten för sin lägenhet. Alla lägenheter kommer att ha undermätning av vatten och kommer att betala för förbrukning av vatten och självkostnad för föreningen. Kostnaden är f n för vatten ca 45 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 2,2 kubikmeter kallt vatten och 0,8 kubikmeter varmt vatten per person och månad i hushållet. Kostnaden för uppvärmning av lägenheter och vatten i flerbostadshus ingår i avgiften. Uppvärmning i studiohus sker med egen el. Bostadsrättshavare ansvarar för snöröjning av sin parkeringsplats och eventuell altan som ingår i upplåtelsen eller innehas med nyttjanderätt och delar på ansvar för snöröjning på fastigheten och städning av trapphuset.

Kostnaden för uppvärmning har beräknats enligt nedanstående formeln och kan förändras beroende på vilken pump kommer att installeras.

$55 \text{ kWh} * 700 \text{ kvm yta} * 2,5 \text{ (pris per kWh)} + 4\,000 \text{ kr abonnemang fastighetsel}$

## 6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheten till 10 208 000 kronor.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är 1 519 per lägenhet och övrig byggnad på fastigheten och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2023.

**Kommunal fastighetsavgift\*** **0**

\*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2023 räknat. Från år 2038 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om 2 044 kronor per lägenhet/byggnad uppräknat med inflation om 2 % under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

#### 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

**20 kr/kvm x 791,4 kvm**

**15 828 kronor**

### 7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Redovisningsmetod K3 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde. Entreprenadkostnaden beräknas att uppgå till 20 000 000 kronor. Avskrivningen kommer att differentieras mellan olika byggnadsdelar samt nyttjandeperiod enligt nedan vilket innebär att avskrivningen kommer att bli 1 % per år.

Byggnadsdel	Andel (%)	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	70 %	200
Rör, värme, ventilation	10 %	50
El	3 %	40
Fasad	5 %	50
Fönster	5 %	50
Yttertak	7 %	40
	100%	

**Summa beräknad årlig avskrivning är 200 000 kronor**

#### 7.1 Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter	377 301
Uthyrning av förråd i gårdsbyggnaden <sup>1</sup>	90 000
<b>Summa</b>	<b>467 301</b>

<sup>1</sup> I gårdsbyggnaden finns 3 förråd om ca 20-22 kvm som beräknas att hyras ut för minst 2 500 kr per månad. 3 \* 2 500 kr \* 12 månader = 90 000 kr Föreningen har fått en garanti på att hyresintäkten ska vara minst 90 000 kr från och med 1 januari 2024 och till och med den 31 december 2026.

## 8 Ekonomisk prognos (SEK)

Föreningens likviditet utgår från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 4 % år 1 och 5 % år 2. Amortering av lån sker från år 4 med 56 058 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (19 747 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	269 076	336 345	336 345	336 345	333 542	330 739	327 936	325 134	322 331	319 528	316 725	302 711
Amortering	0	0	0	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058	56 058
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 577
Driftskostnader	182 397	186 045	189 766	193 561	197 432	201 381	205 408	209 517	213 707	217 981	222 341	245 482
Avsättning till yttre fond	15 828	16 145	16 467	16 797	17 133	17 475	17 825	18 181	18 545	18 916	19 294	21 302
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>467 301</b>	<b>538 534</b>	<b>542 578</b>	<b>602 760</b>	<b>604 165</b>	<b>605 653</b>	<b>607 227</b>	<b>608 889</b>	<b>610 640</b>	<b>612 482</b>	<b>614 417</b>	<b>652 129</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>												
Intäkter uthyrning förråd, gästlägenhet	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Årsavgifter	377 301	448 534	452 578	512 760	514 165	515 653	517 227	518 889	520 640	522 482	524 417	562 129
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>467 301</b>	<b>538 534</b>	<b>542 578</b>	<b>602 760</b>	<b>604 165</b>	<b>605 653</b>	<b>607 227</b>	<b>608 889</b>	<b>610 640</b>	<b>612 482</b>	<b>614 417</b>	<b>652 129</b>
Årsavgifter	377 301	448 534	452 578	512 760	514 165	515 653	517 227	518 889	520 640	522 482	524 417	562 129
Årsavgifter / kvm	477	567	572	648	650	652	654	656	658	660	663	710
Årsavgifter / BOA	745	886	894	1 013	1 015	1 018	1 021	1 025	1 028	1 032	1 036	1 110
Driftskostnader / kvm	230	235	240	245	249	254	260	265	270	275	281	310
Driftskostnader / BOA	360	367	375	382	390	398	406	414	422	430	439	485



## 9 Ekonomisk känslighetsanalys

### 9.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 4 % år 1 och 5 % från år 2, amortering sker från år 4 om 56 058 kr, avskrivning är 200 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (19 747 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	269 076	336 345	336 345	336 345	333 542	330 739	327 936	325 134	322 331	319 528	316 725	302 711
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 577
Driftskostnader	182 397	186 045	189 766	193 561	197 432	201 381	205 408	209 517	213 707	217 981	222 341	245 482
Kostnader för yttre underhåll	15 828	16 145	16 467	16 797	17 133	17 475	17 825	18 181	18 545	18 916	19 294	21 302
<b>Summa kostnader</b>	<b>667 301</b>	<b>738 534</b>	<b>742 578</b>	<b>746 703</b>	<b>748 107</b>	<b>749 595</b>	<b>751 170</b>	<b>752 831</b>	<b>754 583</b>	<b>756 425</b>	<b>758 360</b>	<b>796 072</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	377 301	448 534	452 578	512 760	514 165	515 653	517 227	518 889	520 640	522 482	524 417	562 129
Intäkter uthyrning förråd	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>467 301</b>	<b>538 534</b>	<b>542 578</b>	<b>602 760</b>	<b>604 165</b>	<b>605 653</b>	<b>607 227</b>	<b>608 889</b>	<b>610 640</b>	<b>612 482</b>	<b>614 417</b>	<b>652 129</b>
<b>Resultat</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>
Årsavgifter	377 301	448 534	452 578	512 760	514 165	515 653	517 227	518 889	520 640	522 482	524 417	562 129
Årsavgifter / kvm	477	567	572	648	650	652	654	656	658	660	663	710
Årsavgifter / BOA	745	886	894	1 013	1 015	1 018	1 021	1 025	1 028	1 032	1 036	1 110
Driftskostnader / kvm	230	235	240	245	249	254	260	265	270	275	281	310
Driftskostnader / BOA	360	367	375	382	390	398	406	414	422	430	439	485

## 9.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, 4 % ränta år 1 och 5 % ränta från år 2, amortering om 56 058 kr sker från år 1, avskrivning är 200 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (19 747 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	269 076	333 542	330 739	327 936	325 134	322 331	319 528	316 725	313 922	311 119	308 316	294 302
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 577
Driftskostnader	182 397	186 045	189 766	193 561	197 432	201 381	205 408	209 517	213 707	217 981	222 341	245 482
Kostnader för yttre underhåll	15 828	16 145	16 467	16 797	17 133	17 475	17 825	18 181	18 545	18 916	19 294	21 302
<b>Summa kostnader</b>	<b>667 301</b>	<b>735 731</b>	<b>736 972</b>	<b>738 294</b>	<b>739 698</b>	<b>741 187</b>	<b>742 761</b>	<b>744 423</b>	<b>746 174</b>	<b>748 016</b>	<b>749 951</b>	<b>787 663</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	433 358	501 789	503 030	504 352	505 756	507 244	508 819	510 480	512 231	514 074	516 009	553 721
Intäkter uthyrning förråd	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>523 358</b>	<b>591 789</b>	<b>593 030</b>	<b>594 352</b>	<b>595 756</b>	<b>597 244</b>	<b>598 819</b>	<b>600 480</b>	<b>602 231</b>	<b>604 074</b>	<b>606 009</b>	<b>643 721</b>
<b>Resultat</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>
Årsavgifter	433 358	501 789	503 030	504 352	505 756	507 244	508 819	510 480	512 231	514 074	516 009	553 721
Årsavgifter / kvm	548	634	636	637	639	641	643	645	647	650	652	700
Årsavgifter / BOA	856	991	993	996	999	1 002	1 005	1 008	1 012	1 015	1 019	1 093
Driftskostnader / kvm	230	235	240	245	249	254	260	265	270	275	281	310
Driftskostnader / BOA	360	367	375	382	390	398	406	414	422	430	439	485

### 9.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning, 5 % ränta år 1 och 6 % ränta från år 2, amortering om 56 058 kr från år 4, avskrivning är 200 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (19 747 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	336 345	403 614	403 614	403 614	400 251	396 887	393 524	390 160	386 797	383 433	380 070	363 253
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 765
Driftskostnader	182 397	187 869	193 505	199 310	205 289	211 448	217 791	224 325	231 055	237 986	245 126	284 168
Kostnader för yttre underhåll	15 828	16 303	16 792	17 296	17 815	18 349	18 899	19 466	20 050	20 652	21 272	24 660
<b>Summa kostnader</b>	<b>734 570</b>	<b>807 786</b>	<b>813 911</b>	<b>820 220</b>	<b>823 354</b>	<b>826 684</b>	<b>830 214</b>	<b>833 952</b>	<b>837 902</b>	<b>842 072</b>	<b>846 467</b>	<b>902 846</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	444 570	517 786	523 911	586 277	589 412	592 741	596 272	600 009	603 959	608 129	612 525	668 903
Intäkter uthyrning förråd	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>534 570</b>	<b>607 786</b>	<b>613 911</b>	<b>676 277</b>	<b>679 412</b>	<b>682 741</b>	<b>686 272</b>	<b>690 009</b>	<b>693 959</b>	<b>698 129</b>	<b>702 525</b>	<b>758 903</b>
<b>Resultat</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>
Årsavgifter	444 570	517 786	523 911	586 277	589 412	592 741	596 272	600 009	603 959	608 129	612 525	668 903
Årsavgifter / kvm	562	654	662	741	745	749	753	758	763	768	774	845
Årsavgifter / BOA	878	1 022	1 035	1 158	1 164	1 171	1 177	1 185	1 193	1 201	1 210	1 321
Driftskostnader / kvm	230	237	245	252	259	267	275	283	292	301	310	359
Driftskostnader / BOA	360	371	382	394	405	418	430	443	456	470	484	561

## 9.4 Scenario 4

Proformaresultaträkning, 5 % ränta år 1 och 6 % från år 2, amortering om 56 058 kr från år 4, avskrivning är 200 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (19 747 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	336 345	403 614	403 614	403 614	400 251	396 887	393 524	390 160	386 797	383 433	380 070	363 253
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 563
Driftskostnader	182 397	189 693	197 280	205 172	213 378	221 914	230 790	240 022	249 623	259 608	269 992	328 486
Kostnader för yttre underhåll	15 828	16 461	17 120	17 804	18 517	19 257	20 027	20 829	21 662	22 528	23 429	28 505
<b>Summa kostnader</b>	<b>734 570</b>	<b>809 768</b>	<b>818 014</b>	<b>826 590</b>	<b>832 146</b>	<b>838 058</b>	<b>844 341</b>	<b>851 011</b>	<b>858 081</b>	<b>865 569</b>	<b>873 491</b>	<b>955 807</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	444 570	519 768	528 014	592 647	598 203	604 115	610 399	617 068	624 139	631 626	639 548	721 865
Intäkter uthyrning förråd	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>534 570</b>	<b>609 768</b>	<b>618 014</b>	<b>682 647</b>	<b>688 203</b>	<b>694 115</b>	<b>700 399</b>	<b>707 068</b>	<b>714 139</b>	<b>721 626</b>	<b>729 548</b>	<b>811 865</b>
<b>Resultat</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>
Årsavgifter	444 570	519 768	528 014	592 647	598 203	604 115	610 399	617 068	624 139	631 626	639 548	721 865
Årsavgifter / kvm	562	657	667	749	756	763	771	780	789	798	808	912
Årsavgifter / BOA	878	1 026	1 043	1 170	1 181	1 193	1 205	1 219	1 233	1 247	1 263	1 425
Driftskostnader / kvm	230	240	249	259	270	280	292	303	315	328	341	415
Driftskostnader / BOA	360	375	390	405	421	438	456	474	493	513	533	649

## 9.5 Scenario 5

Proformaresultaträkning, 6 % ränta år 1 och 7 % från år 2, amortering om 56 058 kr från år 4, avskrivning är 200 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 % från år 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (19 747 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	403 614	470 883	470 883	470 883	466 959	463 035	459 111	455 187	451 263	447 339	443 415	423 795
Avskrivning	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Fastighetsavgift och fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 563
Driftskostnader	182 397	189 693	197 280	205 172	213 378	221 914	230 790	240 022	249 623	259 608	269 992	328 486
Kostnader för yttre underhåll	15 828	16 461	17 120	17 804	18 517	19 257	20 027	20 829	21 662	22 528	23 429	28 505
<b>Summa kostnader</b>	<b>801 839</b>	<b>877 037</b>	<b>885 283</b>	<b>893 859</b>	<b>898 854</b>	<b>904 206</b>	<b>909 929</b>	<b>916 037</b>	<b>922 547</b>	<b>929 475</b>	<b>936 836</b>	<b>1 016 350</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	511 839	587 037	595 283	659 916	664 911	670 263	675 986	682 095	688 605	695 532	702 893	782 407
Intäkter uthyrning förråd	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>601 839</b>	<b>677 037</b>	<b>685 283</b>	<b>749 916</b>	<b>754 911</b>	<b>760 263</b>	<b>765 986</b>	<b>772 095</b>	<b>778 605</b>	<b>785 532</b>	<b>792 893</b>	<b>872 407</b>
<b>Resultat</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>	<b>-143 943</b>
Årsavgifter	511 839	587 037	595 283	659 916	664 911	670 263	675 986	682 095	688 605	695 532	702 893	782 407
Årsavgifter / kvm	647	742	752	834	840	847	854	862	870	879	888	989
Årsavgifter / BOA	1 011	1 159	1 176	1 303	1 313	1 324	1 335	1 347	1 360	1 373	1 388	1 545
Driftskostnader / kvm	230	240	249	259	270	280	292	303	315	328	341	415
Driftskostnader / BOA	360	375	390	405	421	438	456	474	493	513	533	649

## 10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Lägenhetsyta	varav BOA	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent, baserad på insats	Arsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift/kvm lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/kvm BOA	Arsavgift/kvm lägenhetsyta	Arsavgift/kvm BOA
1	131,5	59	445 000	4 350 000	<b>4 795 000</b>	15,27	57 618	<b>4 802</b>	36 464	81 271	438	977
2	98,1	42,6	445 000	3 350 000	<b>3 795 000</b>	11,76	44 373	<b>3 698</b>	38 685	89 085	452	1 042
3	43,1	43,1	695 000	2 100 000	<b>2 795 000</b>	7,37	27 816	<b>2 318</b>	64 849	64 849	645	645
4	40	40	695 000	2 000 000	<b>2 695 000</b>	7,02	26 491	<b>2 208</b>	67 375	67 375	662	662
5	59	59	995 000	2 900 000	<b>3 895 000</b>	10,18	38 412	<b>3 201</b>	66 017	66 017	651	651
6	42,6	42,6	845 000	2 150 000	<b>2 995 000</b>	7,55	28 478	<b>2 373</b>	70 305	70 305	668	668
7	43,1	43,1	805 000	2 190 000	<b>2 995 000</b>	7,69	29 008	<b>2 417</b>	69 490	69 490	673	673
8	40	40	795 000	2 100 000	<b>2 895 000</b>	7,37	27 816	<b>2 318</b>	72 375	72 375	695	695
9	51	51	1 300 000	2 695 000	<b>3 995 000</b>	9,46	35 697	<b>2 975</b>	78 333	78 333	700	700
10	64	64	945 000	3 250 000	<b>4 195 000</b>	11,41	43 048	<b>3 587</b>	65 547	65 547	673	673
11	22	22	795 000	1 400 000	<b>2 195 000</b>	4,91	18 544	<b>1 545</b>	99 773	99 773	843	843
	<b>634,4</b>	<b>506,4</b>	<b>8 760 000</b>	<b>28 485 000</b>	<b>37 245 000</b>	<b>100</b>	<b>377 301</b>					

Adresserna kommer att fastställas av Österåkers kommun när slutbesked meddelas.


Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats. Vid fastställande av andelstal har hänsyn tagits även till att uppvärmning ingår i avgiften för lägenheter 1-10 och inte för lägenhet 11.

## 11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelse-, överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift för uthyrning i andra hand kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhets insats i föreningen.
2. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för TV, internet och el för sin individuella lägenhet. Uppvärmning ingår i avgift för lägenhet 1-10. Lägenhet 11 bekostar uppvärmningen av sin lägenhet. Bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av VA enligt självkostnad. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet, se stadgarna. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner, uteplatser och parkeringsplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen/innehas med nyttjanderätt. Bostadsrättshavaren ansvarar även för snöröjning av altan/uteplats och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen/innehas med nyttjanderätt och delar på ansvar för snöröjning på fastigheten och trappstädning.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnationen av området är avslutad. Vissa arbeten så som markarbeten, yttre målning, anslutning av bredband och TV, förråd kan komma att färdigställas efter tillträdet. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter eller att samtliga arbeten på fastigheten inte är klara föreligger inte.
4. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda andelstal. Vid överlämnande stämma kommer 10 000 kr att vara i föreningens kassa.
5. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för 4 lägenheter, d.v.s. 40 % av lägenheter eller totala lägenhetsytan i föreningen. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Österåkers kommun den 9 november 2022

Bostadsrättsföreningen Margretelundstrand

  
Mathias Randwiir

  
Marcin Adam Frydrychowski

  
Daniel Robert Sjögren

## Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har granskat kostnadskalkylen med känslighetsanalys för Bostadsrättsföreningen Margretelundstrand, 769640-0774, och får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Lägenheterna som omfattas av kostnadskalkylen ligger samlade och ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnas i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Kostnadskalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen innehåller avskrivning, amortering och avsättning till underhållsfond.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Av Bolagsverket utfärdat registreringsbevis 2022-11-22
- Stadgar 2021-06-10 R263388/21
- Delegationsprotokoll bygglov 2022-05-24
- Garantiutfästelse, signerad 2022-11-09
- Fastighetsutdrag 2022-11-08
- Kalkyl och känslighetsanalys signerad 2022-11-09

Signering sker digitalt



Malin Åhman



Rolf Levin

Av Boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och Kostnadskalkyler.



# Verifikat

Transaktion 09222115557481970586

## Dokument

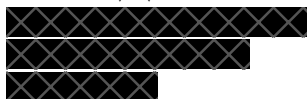
Intyg kalkyl Brf Margretelundstrand  
Huvuddokument  
1 sida  
*Startades 2022-11-22 15:02:38 CET (+0100) av Katarina  
Biertz (KB)*  
*Färdigställt 2022-11-22 19:33:54 CET (+0100)*

## Initierare

Katarina Biertz (KB)  
Advokatfirman Goddaslaw AB  
*katarina@goddaslaw.se*

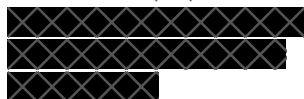
## Signerande parter

Rolf Levin (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf  
Olof Levin"  
*Signerade 2022-11-22 19:33:54 CET (+0100)*

Malin Åhman (MÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN ÅHMAN"  
*Signerade 2022-11-22 17:22:52 CET (+0100)*

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557481970586

på: <https://scrive.com/verify>

