

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Brf Heby hagar

Org. Nr. UNDER BILDANDE

Innehåll

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	4
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning	5
1.4 Gemensamma anordningar mm	5
1.5 Underhållsbehov	5
1.6 Försäkringar	6
1.7 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
7.3 Årets resultat	8
7.5 Känslighetsanalys	11
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	12
8.1 Nyckeltal	12
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brf Heby hagar (org. Nr UNDER BILDANDE) nedan kallad föreningen har sitt säte i Heby kommun och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att förvärva fastigheten Del av Horrsta 4:36 och avser att på fastigheten uppföra 6 parhus, totalt 12 lägenheter. Byggnaderna är intilliggande varandra och husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bolaget Sakofall Projekt 20 AB (org. Nr Under bildande) är totalexploator för projektet enligt entreprenadavtal. Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 20 AB varvid bolaget blir helägt dotterbolag till bostadsrättsföreningen. Föreningen tecknar avtal om förvärv av bolaget vid byggstart.

Samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadavtalet avseende nybyggnadsarbeten på fastigheten kommer att övertas av föreningen efter att godkänd slutbesiktning genomförts, vilken beräknas hållas Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheterna är planerat till mellan andra och tredje kvartalet 2025. Efter godkänd slutbesiktning och överlåtelse av entreprenad kommer bolaget att likvideras.

Finansiering av hela projektet sker genom inlåning från nuvarande ägare till Sakofall Projekt 20 AB, samt finansiering via traditionell Bank, intill godkänd slutbesiktning genomförts.

Efter godkänd slutbesiktning och föreningens övertagande av entreprenaden sker en långfristig upplåning på 10 912 000 kronor av föreningen.

Fastigheten kommer att ha anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Sakofall Projekt 20 AB har för ändamålet tecknat avtal om totalentreprenad enligt ABT 06 till fast pris. Ansökan om bygglov ska skickas in. Den slutgiltiga kostnaden för föreningens förvärv är känd och beräknas uppgå till 35 252 000 kronor.

Inbetalda likvider på förhandsavtal (förskott på insatser) kommer att garanteras återbetalning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat kostnads kalkyl som beskriver föreningens verksamhet och ekonomi. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader är preliminära och grundar sig på i september 2023, kända belopp och bedömningar.

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till andra kvartalet 2025.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Del av Horrsta 4:36
Adress:	Ej fastställt
Kommun:	Heby
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Markareal:	Cirka 4 650 kvm
Antal bostadshus:	6
Planbestämmelser:	
Servitut:	XXX

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	6 parhus
Bostadslägenheter:	12 stycken
Total Lägenhetsarea:	Cirka 992 kvm utgörande av BOA

Byggbeskrivning hus

Byggnadsår:	2024-2025
Grundläggning:	Platta av betong
Antal våningar:	2- plans
Stomme:	Bärande väggar av trä och takkonstruktion av trä
Fasad:	Träpanel
Takbjälklag:	Träreglar med mineralull
Yttertak:	Tegelsvarta betongpannor
Fönster:	Spröjsade
Dörrar:	Dörrar i trä och glas
Brevlådor:	Gemensam anordnas på området
Uteplatser:	Respektive lägenhet har en uteplats i form av balkong eller uteplats på markplan
Förråd:	Ca 3 kvm per lägenhet

Installationer

Uppvärmning:	Fjärrvärme eller frånluftsvärmepump genom vattenburen golvvärme. Uppvärmning ingår inte i årsavgiften, individuell mätning per lägenhet sker och faktureras av föreningen utöver månadsavgiften.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/tele/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber) som installeras till föreningen som öppet fiber genom stadsnätet. Respektive bostadsrättslägenhet tecknar sedan egna avtal med leverantör inom TV/tele/bredband.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad beskrivning

6 stycken parhus, 8 lägenheter med 4 rum och kök med ca 3 kvm biarea (förråd) samt 4 stycken lägenheter med 3 rum och kök med ca 3 kvm biarea (förråd), totalt 12 stycken lägenheter. Total golvyta cirka 992 kvm, se avsnitt 8.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

1.4 Gemensamma anordningar mm

Gemensamma angöringsvägar till hus samt en parkeringsplats per bostadsrättslägenhet kommer att anläggas.

Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.

Varje bostad kommer att vara ansluten till fibernätet genom öppet fiber genom stadsnätet, avtal med leverantör för TV/tele/bredband tecknas och betalas av respektive bostadsrättslägenhetsinnehavare.

1.5 Underhållsbehov

Bostäderna nyproduceras under 2024-2025. Inget underhållsbehov, utöver sedvanligt löpande underhåll, bedöms föreligga under prognostiden i denna kostnadskalkyl. För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör föreningen en schablonmässig avsättning om 40 kr/kvm till fond för yttre underhåll. Det ankommer en framtida styrelse att ta fram en underhållsplan för föreningen för att säkerställa att husen hålls i gott skick. Vid framtagande av en underhållsplan kan avsättningen till underhållsfonden komma att öka eller minska.

Underhåll/Återinvestering	År
Målning fasad	10
Målning fasad	20
Hängrännor/Stuprör	25
Byte av takpannor	30
Målning fasad	30
Byte träpanel och målning	40
Byte av fönster och ytterdörrar	40
Hängrännor/Stuprör	50
Målning fasad	50

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Byggnads AB (org. Nr 559351-5363).

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst - Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2022 - 2024, beräknats till totalt 17 764 00 kronor, varav byggnad 16 400 000 kronor. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Datum för upplåtelse och tillträde av lägenheter är planerat till mellan andra kvartalet 2025 och tredje kvartalet 2026.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Sakofall Projekt 20 AB som vid tidpunkten för förvärvet är avtalsrättslig ägare till fastigheten Del av Horrsta 4:36. Föreningens förvärv av fastigheten Del av Horrsta 4:36 kommer att ske genom transportköp. Föreningen kommer genom förvärvet av Fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av Fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening 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. Nedan visas uppdelningen av totala förvärvsinvesteringen.

Byggnadsvärde	30 390 250
Markvärde	1 569 750
Ingående kassa	42 000
Exploateringsvärde	3 250 000
Summa förvärvsinvestering:	35 252 000

För det fall det skulle finnas någon bostad som inte är tecknad i samband med upplåtelsen förvärvas denna gemensamt och solidariskt av Sakofall Fastigheter AB, org nr 556980-6010, för fastställd insats enligt kostnadskalkyl.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Vad som ingår i det invändiga underhållet framgår av bostadsrättslagen samt föreningens stadgar. Avsättning för normalt yttre underhåll sker enligt denna kostnadskalkyl 8.1.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Upplåtelseavgift	2 434 000
Insatser	21 906 000
Lån	10 912 000
Total finansieringsplan	35 252 000

Lån	Belopp	Bindningst	Ränta	Amortering	Summa
Lån 1	3 637 333	3 mån	5,41%	36 373	233 153
Lån 2	3 637 333	3 år	5,05%	36 373	220 059
Lån 3	3 637 333	7 år	4,55%	36 373	201 872
Summa lån och kapitalutgifter	10 912 000	snittränta	5,00%	109 120	655 084
Insatser och upplåtelseavgifter	24 340 000				
Föreningens projektkostnad	35 252 000				
Marginal	0,66%				
* amortering 100 år					
Räntor enligt Swedbanks genomsnittliga räntor september 2023					

Utöver insatser och lån avsätts till föreningen 42 000 kr i kassatillskott. Räntan är beräknad enligt Swedbanks genomsnittliga räntor i september 2023 med ett tillägg (marginal) på 0,66%. Säkerhet för lånen är pantbrev. Amortering utgår på lånat belopp med 1% (100 år). Det är upp till föreningens styrelse att placera lånen, fram till dess att den nya styrelsen som innefattar bostadsrättsinnehavare tillträder kommer hela lånet placeras med rörlig ränta.

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptagna lån som amorteras årligen med 1%. Denna kostnadskalkyl förutsätter att beräknad räntebuffert samt kassaflödesöverskott (utöver avsättningen till yttre underhållsfond) i övrigt används för amorteringar i den mån styrelsen finner lämpligt för föreningens långsiktiga ekonomi.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (* produktionskostnaden) på byggnaden.

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Brf Heby hagar

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Räntekostnad	545 964	550	Enligt finansieringsplan
Avskrivning	296 003	298	1% av produktionskostnad/byggnadsvärde
Summa kapitalkostnader	841 966	849	
Driftkostnader	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Försäkringar	26 000	26	
Administration	18 000	18	Programlicens bokföring Föreningen hanterar sin egen ekonomi men finns pengar för att ta viss hjälp
Fastighetsförvaltning och skötsel	30 000	30	Bensin, redskap etc. Snöskottning Gräsklippning hanteras av medlemmar.
Fastighetsel	12 000	12	
Vatten och avlopp	39 913	40	Beräknad på 70 kubik per lägenhet och år Fast avgift 1 123:- per lägenhet Taxa enligt 2023
Värme och varmvatten		0	Ingår ej i avgiften
Sophämtning	19 078	19	1 stort kärl för restavfall tömning två gånger i veckan 1 Kärl 370 liter för restavfall Tämning varje vecka
Inre Reparationer och underhåll	0	0	
Summa driftkostnader	144 991	146	
Totala kapital & driftkostnader		Per BOA	
Kapital & driftkostnader inkl avskrivningar	986 957	995	
Kapital & driftkostnader exkl avskrivningar	690 955	697	

7.2 Föreningens intäkter, årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Föreningens intäkter	Kr per ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Årsavgifter	823 360	830	Inkluderar inte hushållsel samt eventuella avgifter för TV/tele/bredband
Övrigt	0	0	
Summa intäkter	823 360	830	

7.3 Årets resultat

	Årets resultat ÅR 1	Per BOA	Kommentar
Årets resultat inkl avskrivningar	-163 597	-165	
Årets resultat exkl avskrivningar	132 405	133	

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Brf Heby hagar

underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek. Enligt prognos kommer det vara ett positivt resultat inklusive avskrivningar från år 10.

Föreningens likviditetsbudget (kr)	Kr ÅR 1	Per BOA
Summa intäkter	823 360	830
Summa kostnader	-986 957	-995
Återföring avskrivningar	296 003	298
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	132 405	133
Amorteringar	-109 120	-110
Investeringar	0	0
SUMMA KASSAFLÖDE	23 285	23

7.4 Ekonomisk prognos

Antaganden ÅR 1		Prognosföresättningar	
Årsavgift	823 360	Ränta	5,00%
Driftkostnad	144 991	Inflation	2%
Avskrivningar	296 003	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningslån	10 912 000	Uppskattat taxeringsvärde	17 764 000
Amortering	109 120		
Avsättning underhållsfond	39 680		

Föreningens kostnader år 1-6 samt 11 och 16.

Resultatprognos (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	823 360	839 827	856 624	873 756	891 231	909 056	1 003 671	1 108 134
Driftskostnad	144 991	147 891	150 849	153 866	156 943	160 082	176 743	195 139
Fasstighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	66 615
Avskrivningar	296 003	296 003	296 003	296 003	296 003	296 003	296 003	296 003
Ränta	545 964	540 504	535 044	529 585	524 125	518 666	491 367	464 069
Årets resultat exkl avskrivningar	132 405	151 432	170 730	190 306	210 163	230 308	335 560	382 311
Årets resultat inkl avskrivningar	- 163 597	- 144 570	- 125 272	- 105 697	- 85 839	- 65 694	39 558	86 308
Avs Uh Fond	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680
Accumulerad uh	39 680	79 360	119 040	158 720	198 400	238 080	436 480	634 880
Kassaflödesprognos (kr)								
Årsavgift	823 360	839 827	856 624	873 756	891 231	909 056	1 003 671	1 108 134
Driftskostnader	144 991	147 891	150 849	153 866	156 943	160 082	176 743	195 139
Fasstighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	66 615
Ränta	545 964	540 504	535 044	529 585	524 125	518 666	491 367	464 069
Amortering	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120
Sa Kassaflöde	23 285	42 312	61 610	81 186	101 043	121 188	226 440	273 191
Ack kassa (IB 42 000)	65 285	107 597	169 208	250 393	351 436	472 625	1 391 236	2 793 511
Årsavgift BRF	823 360	839 827	856 624	873 756	891 231	909 056	1 003 671	1 108 134
Årsavgift snitt /m2	830	847	864	881	898	916	1 012	1 117
Föreningslån	10 912 000	10 802 880	10 693 760	10 584 640	10 475 520	10 366 400	9 820 800	9 275 200

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Brf Heby hagar

7.5 Känslighetsanalys

Antaganden ÅR 1		Prognosförsättningar	
Årsavgift	823 360	Ränta	5,00%
Driftkostnad	144 991	Inflation	2%
Avskrivningar	296 003	Årsavgiftsutveckling	2%
Föreningslån	10 912 000	Uppskattat taxeringsvärde	17 764 000
Amortering	109 120		
Avsättning underhållsfond	39 680		

Föreningens kostnader år 1-6 samt 11 och 16.

I. KÄNSLIGHETSANALYS 1 (kr), 1 % högre ränta

Kassaflöde (kr)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	655 084	648 533	641 982	635 431	628 880	622 330	589 575	556 821
Amortering	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120
Fastighetsavgift								66 615
Driftkostnad	144 991	147 891	150 849	153 866	156 943	160 082	176 743	195 139
Uh Fond	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680
Årsavgift BRF	948 875	945 224	941 631	938 097	934 624	931 212	915 119	967 375
Minsta månadsavgift snitt /m2	957	953	949	946	942	939	922	975
Antagen ränta	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 2 (kr), 1% högre ränta och 1% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	655 084	648 533	641 982	635 431	628 880	622 330	589 575	556 821
Amortering	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120
Fastighetsavgift								66 615
Driftkostnad	144 991	149 341	153 821	158 436	163 189	168 085	194 856	225 892
Uh Fond	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680
Årsavgift BRF	948 875	946 674	944 603	942 667	940 869	939 214	933 231	998 128
Minsta månadsavgift snitt /m2	957	954	952	950	948	947	941	1 006
Antagen ränta	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Inflation	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 3 (kr), 2% högre ränta och 2% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	764 204	756 562	748 920	741 278	733 636	725 994	687 783	649 573
Amortering	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120
Fastighetsavgift								66 615
Driftkostnad	144 991	150 791	156 822	163 095	169 619	176 404	214 622	261 121
Uh Fond	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680
Årsavgift BRF	1 057 995	1 056 153	1 054 542	1 053 173	1 052 055	1 051 198	1 051 206	1 126 109
Minsta månadsavgift snitt /m2	1 067	1 065	1 063	1 062	1 061	1 060	1 060	1 135
Antagen ränta	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Inflation	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

KÄNSLIGHETSANALYS 3 (kr), 3% högre ränta och 4% högre inflation

Kassaflöde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	873 324	864 590	855 857	847 124	838 391	829 658	785 991	742 325
Amortering	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120	109 120
Fastighetsavgift								66 615
Driftkostnad	144 991	153 691	162 912	172 687	183 048	194 031	259 657	347 480
Uh Fond	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680	39 680
Årsavgift BRF	1 167 115	1 167 081	1 167 569	1 168 611	1 170 239	1 172 488	1 194 449	1 305 220
Minsta månadsavgift snitt /m2	1 177	1 176	1 177	1 178	1 180	1 182	1 204	1 316
Antagen ränta	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Inflation	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%

**

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Läg nr	antal rum	area m2*	andelstal	Total insats	årsavgift, (kr)	månadsavgift* (kr)
1	3 rum + kök	76	7,66%	1 895 000	63 080	5 257
2	3 rum + kök	76	7,66%	1 895 000	63 080	5 257
3	3 rum + kök	76	7,66%	1 895 000	63 080	5 257
4	3 rum + kök	76	7,66%	1 895 000	63 080	5 257
5	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
6	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
7	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
8	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
9	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
10	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
11	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
12	4 rum + kök	86	8,67%	2 095 000	71 380	5 948
Summa		992	100%	24 340 000	823 360	68 613

* ingår kostnader för vatten och avlopp, sophämtning, avsättning yttre underhållsfond, betalning av ränta och amortering föreningslån samt föreningens försäkring, förvaltning och administration enligt kostnadskalkyl.

* Preliminära avgifter under rådande kostnadslägen för VA-taxa och låneränta.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift för respektive hushåll:

PARHUSBOSTAD:

- Hushållsel: ca 400-700 kr/månad inklusive abonnemangsavgift
 - o Cirka 2500-3000 KWH per år och lägenhet.
- Uppvärmning och varmvatten räknat på energibehov om ca 6-8 000 KWH per år och lägenhet
 - o Vid fjärrvärme: cirka 500-900 kronor per månad
 - o Vid frånluftsvärmepump och elpris 2,5 :-: 500-900 kronor per månad
- Hemförsäkring ca 150-200 kr/månad
- Ev internetabonnemang, tele, TV

8.1 Nyckeltal

	Totalt	per BOA	per BTA
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	35 252 000	35 536	28 429
Insats & upplåtelseavgift (kr/kvm)	24 340 000	24 536	19 629
Belåning	10 912 000	11 000	8 800
Driftkostnad (kr/kvm & år)	144 991	146	117
Årsavgift (kr/kvm & år)	823 360	830	664
Kassaflöde (kr/kvm & år)	23 285	23	19
Avsättning till underhållsfond (kr/kvm & år)	39 680	40	32
Amortering (kr/kvm & år)	109 120	110	88

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Mätning sker genom Svensk standard area och volym för husbyggnader, SS21054;2020.

D. Bostadsrättshavarna svarar själva för uppvärmning, varmvatten, hushållsel, tv-avgift, bredband och hemförsäkring.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

F. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna kostnadskalkyl.

Ludvika den

Bostadsrättsföreningen Brf Heby hagar

.....
Christoffer Landström

.....
Tom Sakofall

.....
Sven Rosén