

Kostnadskalkyl för  
**Bostadsrättsföreningen Kilremsfabriken u.ä.t.**  
**Bostadsrättsföreningen the Bronze**  
769628-6413  
  
Stockholms kommun

Stockholm 2015-08-12

Bostadsrättsföreningen Kilremsfabriken u.ä.t. Bostadsrättsföreningen The Bronze

  
\_\_\_\_\_  
Gunilla Nordin

  
\_\_\_\_\_  
Fredrik Lindberg

  
\_\_\_\_\_  
Robert Ström

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	9
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	11
11.	Särskilda förhållanden	12

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kilremsfabriken /769628-6413/ registrerades hos Bolagsverket 2014-08-28. Föreningen har anmält namnet Bostadsrättsföreningen the Bronze för registrering till Bolagsverket. Föreningen har i samband med detta antagit stadgar vilka denna kostnadskalkyl tar sin utgångspunkt i. Enligt dessa stadgarna har Föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Stockholm Alphyddan 13. På fastigheten avser föreningen att uppföra 125 bostadslägenheter samt 22 garageplatser i sammanlagt tre flerfamiljshus. Byggnaderna ligger i sådan anslutning till varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2016 och tillträde beräknas ske under tredje kvartalet 2016. Förhandsavtal tecknas under tredje och fjärde kvartalet 2015.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Alphyddan 13
Fastighetens areal (mark):	3 152 kvm
Bostadsarea (BOA):	5 934 kvm
Antal bostadslägenheter:	125 st
Byggnadsår:	2015-2016
Husets utformning:	3 st flerfamiljshus i fem till sju våningsplan
Garageplatser	22 st

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av servitut och/eller ingår inte i några gemensamhetsanläggning/ar.

### Stomme

Betong och stålstomme.

### Bjälklag

Platsgjutet (50 mm filigran med 200 mm pågjutning av betong)

### Ytterväggar

Utfackningsväggar med en stålstomme, uteslutande icke organiska material.

### Grundläggning

Betongplatta på packad sprängbotten

### Balkonger

Gavellägenheter har balkong medans övriga lägenheter har fransk balkong

### Balkongräcken

Perforerad rostfri stålplåt

### Ytskikt fasad

Kassetter av rostfri stålplåt med tre olika präglingar

### Fönster

Träpartier alternativt aluminium

**Tamburdörrar**  
Säkerhetsdörrar

**Innerväggar, icke lägenhetsskiljande**  
Stålreglar, isolering, plywood/OSB och gips

**Lägenhetsskiljande väggar**  
Betong eller dubbelvägg av gips

**Yttertak**  
Sedumtak och papptak

**Hissar**  
Schindler 3300

**Fastighetsgemensamma utrymmen**  
Gemensamt soprum för sortering samt Molokcisterner för hushållsavfall  
Barnvagnsrum i varje trapphus  
Gemensam takterrass

**Vatten/avlopp**  
Fastigheten är ansluten till kommunala nätet.  
LOD-anläggning

**Uppvärmning**  
Bergvärme. Radiatorer i lägenheter och komfortvärme i badrummen

**EI**  
Elcentral i lägenheten är utrustad med automatsäkringar och jordfelsbrytare.  
Mätartavlor placerade i trapphusen

**Ventilation**  
FX system i lägenheterna, FTX i garage

**TV/tele/bredband**  
Fastigheten är ansluten till fiber, TV och tele via bredband

### **Lägenhetsbeskrivning**

**Entré/hall**  
Målade väggar och tak. Klinker på golv.

**Kök**  
Kök från Ballingslöv, vitvaror från SMEG

**Badrum**  
Kakel på väggar, klinker på golv och mosaik i duschkörna. Vägghängda toaletter

**Övriga rum**  
Lamellparkett, målade väggar och tak

**Övrigt**  
Samtliga lägenheter har egen kombimaskin för tvätt och tork

**Underhållsbehov:**  
Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11.

**Försäkring:**  
Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl. a. förvärv av aktier, fastigheten  
entreprenadkostnad, projektkostnader inklusive mervärdesskatt,  
konsultkostnader, kreditkostnader och stämpelavgifter

439 045 000 kr

**Summa anskaffningskostnad****439 045 000 kr****4. FINANSIERINGSPLAN**

Lån 110 000 000 kr  
Insatser 279 688 250 kr  
Upplåtelseavgifter 49 356 750 kr

**Summa finansiering****439 045 000 kr****5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	40 000 000	5 år	1,93%	772 000 kr
Lån 2	40 000 000	3 år	1,59%	636 000 kr
Lån 3	30 000 000	tre månader	1,57%	471 000 kr
Summa	110 000 000			1 879 000 kr

Amortering, år 1 1 100 000 kr

Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt) 1 879 000 kr

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 2 979 000 kr**

**Avskrivningar**

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att skriva av 60 % av byggnadens beräknade framtida bokförda värde 438 745 000 000 kr enligt praxis på 120 år. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 263 427 000 kr  
Avskrivningsbelopp, år 1: 2 195 225 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, fastighetsel, sophämtning, försäkringar, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

**Summa driftskostnader****1 316 970 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Telefoni och TV-kanaler utöver basutbudet
- Hushållsel
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- Bredband 100/100 Mbit/s och Tv med 18 kanaler tecknas gemensamt i föreningen och debiteras utöver månadsavgiften med 190 kr

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:	126 000 000 kr
varav mark bostäder	35 000 000 kr
varav byggnad bostäder	91 000 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt****0 kr****Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga, utöver löpande underhåll, under år 1-11. Styrelsen har beslutat avsätta 30 kr per kvm bostadsarea per år vilket ger ett belopp om 179 000 kr/år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

**Summa fondavsättning, år 1** **179 000 kr**

**Överskott**

Föreningens intäkter överstiger föreningens kostnader i denna kalkyl med 45 680 kronor under år 1.

**Överskott** **45 680 kr**

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER** **4 520 650 kr**

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgift bostäder	4 151 050 kr
21 st garage - 1400 kr/mån + 2 st små garage för 850 kr / månad	369 600 kr

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **4 520 650 kr**

## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
HUS 1								
C 1002	2 rok	53	0,86%	2 290 750	404 250	2 695 000	35 590	2 966
C 1003	2 rok	46	0,75%	2 205 750	389 250	2 595 000	31 250	2 604
C 1101	2 rok	52	0,86%	2 188 750	386 250	2 575 000	35 540	2 962
C 1102	2 rok	53	0,87%	2 290 750	404 250	2 695 000	35 980	2 998
C 1103	2 rok	45	0,76%	2 103 750	371 250	2 475 000	31 640	2 637
C 1104	2 rok	49	0,83%	2 167 500	382 500	2 550 000	34 440	2 870
C 1105	1 rok	27	0,48%	1 428 000	252 000	1 680 000	20 040	1 670
C 1106	1 rok	30	0,53%	1 564 000	276 000	1 840 000	22 140	1 845
C 1201	2 rok	52	0,86%	2 252 500	397 500	2 650 000	35 540	2 962
C 1202	2 rok	53	0,87%	2 358 750	416 250	2 775 000	35 980	2 998
C 1203	2 rok	45	0,76%	2 167 500	382 500	2 550 000	31 640	2 637
C 1204	2 rok	49	0,83%	2 193 000	387 000	2 580 000	34 440	2 870
C 1205	1 rok	27	0,48%	1 474 750	260 250	1 735 000	20 040	1 670
C 1206	2 rok	36	0,58%	1 738 250	306 750	2 045 000	23 980	1 998
C 1301	2 rok	52	0,86%	2 273 750	401 250	2 675 000	35 540	2 962
C 1302	2 rok	53	0,87%	2 375 750	419 250	2 795 000	35 980	2 998
C 1303	2 rok	45	0,77%	2 171 750	383 250	2 555 000	32 140	2 678
C 1304	2 rok	49	0,83%	2 205 750	389 250	2 595 000	34 440	2 870
C 1305	1 rok	27	0,48%	1 500 250	264 750	1 765 000	20 040	1 670
C 1306	2 rok	36	0,58%	1 746 750	308 250	2 055 000	23 980	1 998
C 1401	2 rok	52	0,86%	2 358 750	416 250	2 775 000	35 540	2 962
C 1402	2 rok	53	0,87%	2 448 000	432 000	2 880 000	35 980	2 998
C 1403	2 rok	45	0,77%	2 248 250	396 750	2 645 000	32 140	2 678
C 1404	2 rok	49	0,83%	2 295 000	405 000	2 700 000	34 440	2 870
C 1405	1 rok	27	0,48%	1 568 250	276 750	1 845 000	20 040	1 670
C 1406	2 rok	36	0,58%	1 814 750	320 250	2 135 000	23 980	1 998
C 1501	2 rok	52	0,86%	2 367 250	417 750	2 785 000	35 540	2 962
C 1502	2 rok	53	0,87%	2 443 750	431 250	2 875 000	35 980	2 998
C 1503	3 rok	67	1,13%	3 565 750	629 250	4 195 000	47 040	3 920
C 1504	3 rok	66	1,12%	3 565 750	629 250	4 195 000	46 340	3 862
C 1505	2 rok	36	0,58%	1 823 250	321 750	2 145 000	23 980	1 998
D 1001	2 rok	49	0,81%	2 358 750	416 250	2 775 000	33 650	2 804
D 1002	1 rok	33	0,56%	1 525 750	269 250	1 795 000	23 240	1 937
D 1003	3 rok	76	1,28%	3 327 750	587 250	3 915 000	53 340	4 445
D 1101	2 rok	55	0,93%	2 316 250	408 750	2 725 000	38 640	3 220
D 1102	2 rok	50	0,85%	2 231 250	393 750	2 625 000	35 140	2 928
D 1103	2 rok	45	0,77%	2 103 750	371 250	2 475 000	32 140	2 678
D 1104	2 rok	51	0,86%	2 477 750	437 250	2 915 000	35 840	2 987
D 1105	2 rok	58	0,98%	2 571 250	453 750	3 025 000	40 740	3 395
D 1201	2 rok	55	0,93%	2 392 750	422 250	2 815 000	38 640	3 220
D 1202	2 rok	50	0,85%	2 273 750	401 250	2 675 000	35 140	2 928
D 1203	2 rok	45	0,77%	2 146 250	378 750	2 525 000	32 140	2 678
D 1204	2 rok	51	0,86%	2 545 750	449 250	2 995 000	35 840	2 987
D 1205	2 rok	58	0,98%	2 630 750	464 250	3 095 000	40 740	3 395
D 1301	2 rok	55	0,93%	2 401 250	423 750	2 825 000	38 640	3 220
D 1302	2 rok	50	0,85%	2 316 250	408 750	2 725 000	35 140	2 928
D 1303	2 rok	45	0,77%	2 176 000	384 000	2 560 000	32 140	2 678
D 1304	2 rok	51	0,86%	2 571 250	453 750	3 025 000	35 840	2 987
D 1305	2 rok	58	0,98%	2 681 750	473 250	3 155 000	40 740	3 395
D 1401	2 rok	55	0,93%	2 426 750	428 250	2 855 000	38 640	3 220
D 1402	2 rok	50	0,85%	2 346 000	414 000	2 760 000	35 140	2 928

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
D 1403	2 rok	45	0,76%	2 205 750	389 250	2 595 000	31 640	2 637
D 1404	2 rok	51	0,86%	2 605 250	459 750	3 065 000	35 840	2 987
D 1405	2 rok	58	0,98%	2 715 750	479 250	3 195 000	40 740	3 395
HUS 2								
B 1005	2 rok	59	1,00%	2 766 750	488 250	3 255 000	41 440	3 453
B 1101	2 rok	43	0,74%	1 967 750	347 250	2 315 000	30 740	2 562
B 1102	2 rok	48	0,81%	2 350 250	414 750	2 765 000	33 740	2 812
B 1103	2 rok	54	0,87%	2 367 250	417 750	2 785 000	35 980	2 998
B 1104	2 rok	42	0,71%	1 882 750	332 250	2 215 000	29 540	2 462
B 1105	1 rok	27	0,48%	1 428 000	252 000	1 680 000	20 040	1 670
B 1106	2 rok	53	0,87%	2 316 250	408 750	2 725 000	35 990	2 999
B 1201	2 rok	43	0,74%	1 997 500	352 500	2 350 000	30 740	2 562
B 1202	2 rok	48	0,81%	2 273 750	401 250	2 675 000	33 740	2 812
B 1203	2 rok	54	0,87%	2 409 750	425 250	2 835 000	35 980	2 998
B 1204	2 rok	42	0,73%	1 921 000	339 000	2 260 000	30 240	2 520
B 1205	1 rok	27	0,48%	1 474 750	260 250	1 735 000	20 040	1 670
B 1206	3 rok	71	1,16%	2 996 250	528 750	3 525 000	47 980	3 998
B 1301	2 rok	43	0,74%	2 061 250	363 750	2 425 000	30 740	2 562
B 1302	2 rok	48	0,81%	2 290 750	404 250	2 695 000	33 740	2 812
B 1303	2 rok	54	0,87%	2 414 000	426 000	2 840 000	35 980	2 998
B 1304	2 rok	42	0,73%	1 938 000	342 000	2 280 000	30 240	2 520
B 1305	1 rok	27	0,48%	1 500 250	264 750	1 765 000	20 040	1 670
B 1306	3 rok	71	1,16%	3 038 750	536 250	3 575 000	47 980	3 998
B 1401	2 rok	43	0,74%	2 057 000	363 000	2 420 000	30 740	2 562
B 1402	2 rok	48	0,81%	2 333 250	411 750	2 745 000	33 740	2 812
B 1403	2 rok	54	0,87%	2 435 250	429 750	2 865 000	35 980	2 998
B 1404	2 rok	42	0,73%	1 967 750	347 250	2 315 000	30 240	2 520
B 1405	1 rok	27	0,48%	1 525 750	269 250	1 795 000	20 040	1 670
B 1406	3 rok	71	1,16%	3 081 250	543 750	3 625 000	47 980	3 998
B 1501	2 rok	43	0,74%	2 082 500	367 500	2 450 000	30 740	2 562
B 1502	2 rok	48	0,81%	2 375 750	419 250	2 795 000	33 740	2 812
B 1503	2 rok	54	0,87%	2 460 750	434 250	2 895 000	35 980	2 998
B 1504	2 rok	42	0,73%	1 997 500	352 500	2 350 000	30 240	2 520
B 1505	1 rok	27	0,48%	1 551 250	273 750	1 825 000	20 040	1 670
B 1506	3 rok	71	1,16%	3 123 750	551 250	3 675 000	47 980	3 998
B 1601	2 rok	43	0,74%	2 120 750	374 250	2 495 000	30 740	2 562
B 1602	2 rok	48	0,81%	2 418 250	426 750	2 845 000	33 740	2 812
B 1603	2 rok	54	0,87%	2 516 000	444 000	2 960 000	35 980	2 998
B 1604	2 rok	42	0,73%	2 061 250	363 750	2 425 000	30 240	2 520
B 1605	1 rok	27	0,48%	1 598 000	282 000	1 880 000	20 040	1 670
B 1606	3 rok	71	1,16%	3 196 000	564 000	3 760 000	47 980	3 998
HUS 3								
A 1007	2 rok	53	0,87%	2 460 750	434 250	2 895 000	35 980	2 998
A 1101	2 rok	48	0,81%	2 146 250	378 750	2 525 000	33 740	2 812
A 1102	2 rok	48	0,81%	2 010 250	354 750	2 365 000	33 740	2 812
A 1105	2 rok	52	0,87%	2 188 750	386 250	2 575 000	35 980	2 998
A 1106	2 rok	50	0,85%	2 316 250	408 750	2 725 000	35 140	2 928
A 1107	2 rok	51	0,86%	2 273 750	401 250	2 675 000	35 840	2 987
A 1201	2 rok	48	0,81%	2 052 750	362 250	2 415 000	33 740	2 812
A 1202	2 rok	48	0,81%	2 252 500	397 500	2 650 000	33 740	2 812
A 1203	2 rok	49	0,83%	2 358 750	416 250	2 775 000	34 440	2 870
A 1204	2 rok	45	0,76%	2 146 250	378 750	2 525 000	31 640	2 637
A 1205	1 rok	27	0,48%	1 517 250	267 750	1 785 000	20 040	1 670
A 1206	2 rok	50	0,85%	2 367 250	417 750	2 785 000	35 140	2 928
A 1207	2 rok	51	0,86%	2 316 250	408 750	2 725 000	35 840	2 987



Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
A 1301	2 rok	48	0,81%	2 086 750	368 250	2 455 000	33 740	2 812
A 1302	2 rok	48	0,81%	2 273 750	401 250	2 675 000	33 740	2 812
A 1303	2 rok	49	0,83%	2 375 750	419 250	2 795 000	34 440	2 870
A 1304	2 rok	45	0,76%	2 171 750	383 250	2 555 000	31 640	2 637
A 1305	1 rok	27	0,48%	1 551 250	273 750	1 825 000	20 040	1 670
A 1306	2 rok	50	0,85%	2 401 250	423 750	2 825 000	35 140	2 928
A 1307	2 rok	51	0,86%	2 358 750	416 250	2 775 000	35 840	2 987
A 1401	2 rok	48	0,81%	2 120 750	374 250	2 495 000	33 740	2 812
A 1402	2 rok	48	0,81%	2 307 750	407 250	2 715 000	33 740	2 812
A 1403	2 rok	49	0,83%	2 418 250	426 750	2 845 000	34 440	2 870
A 1404	2 rok	45	0,76%	2 205 750	389 250	2 595 000	31 640	2 637
A 1405	1 rok	27	0,48%	1 568 250	276 750	1 845 000	20 040	1 670
A 1406	2 rok	50	0,85%	2 443 750	431 250	2 875 000	35 140	2 928
A 1407	2 rok	51	0,86%	2 392 750	422 250	2 815 000	35 840	2 987
A 1501	2 rok	48	0,81%	2 167 500	382 500	2 550 000	33 740	2 812
A 1502	2 rok	48	0,81%	2 350 250	414 750	2 765 000	33 740	2 812
A 1503	2 rok	49	0,83%	2 452 250	432 750	2 885 000	34 440	2 870
A 1504	2 rok	45	0,76%	2 252 500	397 500	2 650 000	31 640	2 637
A 1505	1 rok	27	0,48%	1 602 250	282 750	1 885 000	20 040	1 670
A 1506	2 rok	50	0,85%	2 511 750	443 250	2 955 000	35 190	2 933
A 1507	2 rok	51	0,87%	2 426 750	428 250	2 855 000	35 940	2 995
<b>Summa</b>		<b>5 934</b>	<b>100,00%</b>	<b>279 688 250</b>	<b>49 356 750</b>	<b>329 045 000</b>	<b>4 151 050</b>	<b>345 921</b>

**8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)**

Anskaffningskostnad per kvm	73 988 kr
Belåning per kvm (BOA) år 1	18 537 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm (BOA)	55 451 kr
Driftskostnader per kvm år 1	222 kr
Årsavgift per kvm år 1	700 kr

## 9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR</b>							
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter	4 151 050	4 152 347	4 154 095	4 255 393	4 255 099	4 255 283	4 263 719
Hysesintäkter	369 600	376 992	384 532	392 222	400 067	408 068	450 540
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>4 520 650</b>	<b>4 529 339</b>	<b>4 538 627</b>	<b>4 647 615</b>	<b>4 655 166</b>	<b>4 663 352</b>	<b>4 714 259</b>
<b>Utbetalningar</b>							
Ränta	1 879 000	1 857 770	1 836 540	1 914 400	1 890 200	1 866 000	1 745 000
Amortering	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Driftskostnader	1 316 970	1 343 309	1 370 176	1 397 579	1 425 531	1 454 041	1 605 379
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>4 295 970</b>	<b>4 301 079</b>	<b>4 306 716</b>	<b>4 411 979</b>	<b>4 415 731</b>	<b>4 420 041</b>	<b>4 450 379</b>
Fond för yttre underhåll/kassa	179 000	182 580	186 232	189 956	193 755	197 630	218 200
Överskott/Kassa	45 680	45 680	45 680	45 680	45 680	45 680	45 680
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	4 151 050	4 152 347	4 154 095	4 255 393	4 255 099	4 255 283	4 263 719
Hysesintäkter	369 600	376 992	384 532	392 222	400 067	408 068	450 540
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 520 650</b>	<b>4 529 339</b>	<b>4 538 627</b>	<b>4 647 615</b>	<b>4 655 166</b>	<b>4 663 352</b>	<b>4 714 259</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	1 879 000	1 857 770	1 836 540	1 914 400	1 890 200	1 866 000	1 745 000
Avskrivningar	2 193 725	2 193 725	2 193 725	2 193 725	2 193 725	2 193 725	2 193 725
Driftskostnader	1 316 970	1 343 309	1 370 176	1 397 579	1 425 531	1 454 041	1 605 379
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 389 695</b>	<b>5 394 804</b>	<b>5 400 441</b>	<b>5 505 704</b>	<b>5 509 456</b>	<b>5 513 766</b>	<b>5 544 104</b>
<b>Beräknat resultat <sup>1</sup></b>	<b>-869 045</b>	<b>-865 465</b>	<b>-861 813</b>	<b>-858 089</b>	<b>-854 290</b>	<b>-850 415</b>	<b>-829 845</b>
1) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

<b>FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag</b>							
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll</b>							
Årsavgifter, totalt	4 151 050	4 152 347	4 154 095	4 255 393	4 255 099	4 255 283	4 263 719
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	700	700	700	717	717	717	719
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)</b>							
Årsavgifter, totalt	5 065 775	5 063 492	5 061 589	5 159 162	5 155 069	5 151 378	5 139 244
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	854	853	853	869	869	868	866

<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Räntesats (genomsnitt)	1,71%	1,71%	1,70%	1,79%	1,79%	1,79%	1,76%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 934	5 934	5 934	5 934	5 934	5 934	5 934

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgift, totalt	4 151 050	4 152 347	4 154 095	4 255 393	4 255 099	4 255 283	4 263 719
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	700	700	700	717	717	717	719
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	5 251 050	5 241 347	5 232 095	5 322 393	5 311 099	5 300 283	5 253 719
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	885	883	882	897	895	893	885
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	5 205 370	5 206 931	5 209 506	5 312 215	5 313 939	5 316 772	5 348 747
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	877	877	878	895	896	896	901

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

### Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen har beslutat avsätta 30 kr per kvm bostadsarea per år vilket ger ett belopp om 179 000 kr/år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.



## INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kilremsfabriken, org.nr. 769628-6413 u.ä.t. Bostadsrättsföreningen the Bronze, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av kalkylen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2015-08-12

Stockholm 2015-08-12



Sören Birkeland  
Advokat



Kjell Karlsson  
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilagor kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kilremfabriken 769628-6413 u.ä.t.  
Bostadsrättsföreningen the Bronze**

Registreringsbevis Brf Kilremfabriken u.ä.t. Brf the Bronze, 769628-6413, 2015-08-12

Ändringsanmälan, 2015-06-10

Stämmoprotokoll avseende namn- och stadgeändring, 2015-08-12

Stadgar antagna 2015-08-12

Offert Ålandsbanken, 2015-08-11

E-post från BJ värmemontage AB angående energiförbrukning 2015-07-23

Offert fastighetsförsäkring 2015-08-11

Offert avseende hisservice 2015-07-22

Offert avfall 2015-08-11

Offert städ 2015-08-12

Offert fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning 2015-08-12

Beräkning taxeringsvärde jämte värdeområdeskarta 2015-08-10

Bygglov med ritningsbilagor 2015-05-07

Startbesked 2015-06-02

Arkitekturritningar, odaterade

Fastighetsdatautdrag 2015-08-11

Teknisk beskrivning Glommen & Lindberg, odaterad

E-post Notar avseende värdering bostadsrätter 2015-08-11