

Kostnads kalkyl för

# Bostadsrättsföreningen Herrjärva

769634-5508

Stockholm 2019-05-06

Bostadsrättsföreningen Herrjärva



---

Martin Sandstedt



---

Robert Ström



---

Rikard Wiss



<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	4
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	6
7.	Redovisning av lägenheterna	7
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Herrjärva, org. nr 769634-5508, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-06 har enligt stadgarna, registrerade 2018-05-29, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under perioden augusti - oktober 2020. Tillträde beräknas att ske under perioden november 2020 - mars 2021.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

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.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Solna Herrjärva 1 (3D-fastighet)
Bostadsarea (BOA):	5 388 kvm
Antal bostadslägenheter:	94 st
Antal p-platser:	Preliminärt 24 p-platser i garage under markytan samt 30 p-platser i parkeringshus ovan mark. Samtliga platser är belägna i gemensamhetsanläggning/ar som föreningens fastighet kommer att vara delägare i.
Byggnadsår:	2019-2021
Husets utformning:	En L-formad byggnadskropp i sju respektive nio våningar.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet är en 3D-fastighet. Ett flertal servitut har skapats till förmån för föreningens fastighet vad gäller bland annat gård, fjärrvärmeledning, trappa, brandgasventilation, elektronisk kommunikation, värme, avlopp och vattenledning. Ett flertal servitut har skapats och belastar föreningens fastighet vad gäller bland annat elektronisk kommunikation, tätskikt, avlopp, utrymningsvägar, värme och kyla, vattenledning och ventilation.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning Herrjärva ga:1 bestående av ledning för fjärrvärme. Fastigheterna Herrjärva 1, Herrjärva 2 och Herrjärva 3 deltar och utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Kostnaderna för utförande och drift fördelas andelstal. Föreningens fastighet (Herrjärva 1) kommer att ha ett andelstal om 6372 (summa andelstal = 53018). Förbrukningsavgifter fördelas efter särskild avgift i förhållande till avläst förbrukning för respektive fastighet.

Föreningens fastighet kommer att bli delägare i en eller flera gemensamhetsanläggning/ar för att tillgodose behov av parkeringsplatser genom garage under markytan, garage ovan mark samt tekniska anläggningar som är nödvändiga driften av garagen. Gemensamhetsanläggning/arna kommer att delägarförvaltas.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller bli delägare i ytterligare gemensamhetsanläggningar för att tillgodose fastighetens och intilliggande fastigheters behov.

### Särskilt om kostnader för p-platser, uthyrning m.m.

Föreningen kommer att disponera cirka 54 parkeringsplatser som medlemmarna kan hyra. Uthyrning kommer att ske via parkeringsoperatör till marknadsmässig hyra. För vissa p-platser kommer uthyrning att ske per viss tidsperiod av dygnet. Enligt överenskommelse med övriga deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna kommer föreningens fastighet enbart ha rätt till del av intäkterna motsvarande kostnaderna för drift och underhåll samt utbyte hänförliga till deltagandet i gemensamhetsanläggningarna. Enligt överenskommelse med övriga deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna kommer föreningens kostnader för tillgången till parkeringsplatserna aldrig överstiga intäkterna, dvs. föreningens tillgång till parkeringsplatserna är kostnadsneutralt för föreningen.

**Underhållsbehov:**

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Föreningen avser att förvärva fastigheten Solna Herrjärva 1 genom förvärv av ett aktiebolag som äger fastigheten. Föreningen förvärvar därefter fastighet av aktiebolaget.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra 94 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

Bygglov har erhållits för föreningens planerade byggnation.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Köpeskilling för aktier, fastigheter, entreprenad, byggherrekostnader m.m.		
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>382 575 000</b>	<b>71 005</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	312 575 000	58 013
Lån	70 000 000	12 992
<b>Summa finansiering</b>	<b>382 575 000</b>	<b>71 005</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	5 388 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>5 388 kvm</b>	

1) Kronor per kvm boarea upplåten med bostadsrätt.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 1,11 % (1 år), 1,27% (3 år) och 1,51 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna kalkyl beräknats uppgå till 2,6 % vilket innebär att föreningen har en räntelikviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,6 %) avser föreningen i första hand att amortera upp till 1,0 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	70 000 000	-	2,60%	1 820 000
Summa	70 000 000			1 820 000
Räntekostnad, år 1				1 820 000
Amortering, år 1				210 000
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>2 030 000</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

**Summa fondavsättning, år 1** **161 640**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna kalkyl har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning:	244 450 000
Avskrivningsbelopp:	2 444 500

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**

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och uppskattas till:

1 778 812

**Summa driftskostnader**

**1 778 812**

**Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hushållsel	Från ca 350 kronor/månad för 1-2 rok; ca 500-700 kr/mån för 3-6 rok.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 400 kronor/månad.
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Från ca 250 kronor/månad.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	48 000 000
byggnad bostäder	107 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal	0
<b>Summa</b>	<b>155 000 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **0**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **3 970 452**

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	3 970 452
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>3 970 452</b>

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	3 970 452	737
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 970 452</b>	
Driftskostnader	1 778 812	330
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	2 444 500	454
Räntekostnader	1 820 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 043 312</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 072 860</b>	
Avsättning underhållsfond	161 640	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	3 970 452	
Summa kostnader	-6 043 312	
Återföring avskrivningar	2 444 500	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>371 640</b>	<b>69</b>
Amorteringar	-210 000	39
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>161 640</b>	<b>30</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	5 388 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>5 388 kvm</b>	

1) Kronor per kvm boarea upplåten med bostadsrätt.

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör lägenhetsförråd.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt <sup>1)</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
01.1101	3	72	U	3 080 000	770 000	3 850 000	0,01267	50 304	4 192
01.1102	2	44	BU	2 080 000	520 000	2 600 000	0,00879	34 920	2 910
01.1103	2	35	B	1 760 000	440 000	2 200 000	0,00755	29 988	2 499
01.1104	2	35	B	1 760 000	440 000	2 200 000	0,00755	29 988	2 499
01.1105	4	93	B	3 800 000	950 000	4 750 000	0,01557	61 824	5 152
01.1201	2	45	B	2 120 000	530 000	2 650 000	0,00893	35 472	2 956
01.1202	2	43	B	2 120 000	530 000	2 650 000	0,00866	34 380	2 865
01.1203	2	40	B	2 000 000	500 000	2 500 000	0,00824	32 724	2 727
01.1204	2	35	B	1 780 000	445 000	2 225 000	0,00755	29 988	2 499
01.1205	2	35	B	1 780 000	445 000	2 225 000	0,00755	29 988	2 499
01.1206	4	93	B	3 836 000	959 000	4 795 000	0,01557	61 824	5 152
01.1301	2	45	B	2 160 000	540 000	2 700 000	0,00893	35 472	2 956
01.1302	2	43	B	2 160 000	540 000	2 700 000	0,00866	34 380	2 865
01.1303	2	40	B	2 080 000	520 000	2 600 000	0,00824	32 724	2 727
01.1304	2	35	B	1 820 000	455 000	2 275 000	0,00755	29 988	2 499
01.1305	2	35	B	1 820 000	455 000	2 275 000	0,00755	29 988	2 499
01.1306	4	93	B	3 880 000	970 000	4 850 000	0,01557	61 824	5 152
01.1401	2	45	B	2 200 000	550 000	2 750 000	0,00893	35 472	2 956
01.1402	2	43	B	2 200 000	550 000	2 750 000	0,00866	34 380	2 865
01.1403	2	40	B	2 120 000	530 000	2 650 000	0,00824	32 724	2 727
01.1404	2	35	B	1 860 000	465 000	2 325 000	0,00755	29 988	2 499
01.1405	2	35	B	1 860 000	465 000	2 325 000	0,00755	29 988	2 499
01.1406	4	93	B	3 916 000	979 000	4 895 000	0,01557	61 824	5 152
01.1501	2	45	B	2 240 000	560 000	2 800 000	0,00893	35 472	2 956
01.1502	2	43	B	2 220 000	555 000	2 775 000	0,00866	34 380	2 865
01.1503	2	40	B	2 160 000	540 000	2 700 000	0,00824	32 724	2 727
01.1504	2	35	B	1 880 000	470 000	2 350 000	0,00755	29 988	2 499
01.1505	2	35	B	1 880 000	470 000	2 350 000	0,00755	29 988	2 499
01.1506	4	93	B	3 960 000	990 000	4 950 000	0,01557	61 824	5 152
01.1601	3	64	B	3 020 000	755 000	3 775 000	0,01156	45 912	3 826
01.1602	3	69	2xB	3 200 000	800 000	4 000 000	0,01225	48 648	4 054
01.1603	2	35	B	1 920 000	480 000	2 400 000	0,00755	29 988	2 499

## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRJÄRVA

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt <sup>1)</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
01.1604	2	35	B	1 920 000	480 000	2 400 000	0,00755	29 988	2 499
01.1605	4	93	B	3 996 000	999 000	4 995 000	0,01557	61 824	5 152
01.1701	3	64	B	3 060 000	765 000	3 825 000	0,01156	45 912	3 826
01.1702	3	69	2xB	3 240 000	810 000	4 050 000	0,01225	48 648	4 054
01.1703	2	35	B	1 960 000	490 000	2 450 000	0,00755	29 988	2 499
01.1704	2	35	B	1 960 000	490 000	2 450 000	0,00755	29 988	2 499
01.1705	4	93	B	4 040 000	1 010 000	5 050 000	0,01557	61 824	5 152
01.1801	3	64	B	3 100 000	775 000	3 875 000	0,01156	45 912	3 826
01.1802	3	69	2xB	3 280 000	820 000	4 100 000	0,01225	48 648	4 054
01.1803	2	35	B	2 000 000	500 000	2 500 000	0,00755	29 988	2 499
01.1804	2	35	B	2 000 000	500 000	2 500 000	0,00755	29 988	2 499
01.1805	4	93	B	4 076 000	1 019 000	5 095 000	0,01557	61 824	5 152
01.1901	3	64	B	3 196 000	799 000	3 995 000	0,01156	45 912	3 826
01.1902	3	69	2xB	3 320 000	830 000	4 150 000	0,01225	48 648	4 054
01.1903	2	35	B	2 080 000	520 000	2 600 000	0,00755	29 988	2 499
01.1904	2	35	B	2 080 000	520 000	2 600 000	0,00755	29 988	2 499
01.1905	4	93	B	4 120 000	1 030 000	5 150 000	0,01557	61 824	5 152
02.1101	4	91	U	3 520 000	880 000	4 400 000	0,01530	60 732	5 061
02.1102	1	35	B	1 440 000	360 000	1 800 000	0,00755	29 988	2 499
02.1103	1	35	B	1 440 000	360 000	1 800 000	0,00755	29 988	2 499
02.1104	4	82	BU	3 400 000	850 000	4 250 000	0,01405	55 788	4 649
02.1105	6	114	U	4 760 000	1 190 000	5 950 000	0,01848	73 356	6 113
02.1201	3	79	B	3 280 000	820 000	4 100 000	0,01364	54 144	4 512
02.1202	1	35	B	1 560 000	390 000	1 950 000	0,00755	29 988	2 499
02.1203	1	35	B	1 560 000	390 000	1 950 000	0,00755	29 988	2 499
02.1204	4	82	B	3 600 000	900 000	4 500 000	0,01405	55 788	4 649
02.1205	4	86	B	3 800 000	950 000	4 750 000	0,01460	57 984	4 832
02.1206	2	41	B	1 960 000	490 000	2 450 000	0,00838	33 276	2 773
02.1301	3	79	B	3 320 000	830 000	4 150 000	0,01364	54 144	4 512
02.1302	1	35	B	1 600 000	400 000	2 000 000	0,00755	29 988	2 499
02.1303	1	35	B	1 600 000	400 000	2 000 000	0,00755	29 988	2 499
02.1304	4	82	B	3 600 000	900 000	4 500 000	0,01405	55 788	4 649
02.1305	4	86	B	3 780 000	945 000	4 725 000	0,01460	57 984	4 832
02.1306	2	41	B	1 980 000	495 000	2 475 000	0,00838	33 276	2 773
02.1401	3	79	B	3 340 000	835 000	4 175 000	0,01364	54 144	4 512
02.1402	1	35	B	1 660 000	415 000	2 075 000	0,00755	29 988	2 499



## KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRJÄRVA

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Övrigt <sup>1)</sup>	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
02.1403	1	35	B	1 620 000	405 000	2 025 000	0,00755	29 988	2 499
02.1404	4	82	B	3 660 000	915 000	4 575 000	0,01405	55 788	4 649
02.1405	4	86	B	3 836 000	959 000	4 795 000	0,01460	57 984	4 832
02.1406	2	41	B	2 000 000	500 000	2 500 000	0,00838	33 276	2 773
02.1501	3	79	B	3 400 000	850 000	4 250 000	0,01364	54 144	4 512
02.1502	1	35	B	1 640 000	410 000	2 050 000	0,00755	29 988	2 499
02.1503	1	35	B	1 640 000	410 000	2 050 000	0,00755	29 988	2 499
02.1504	4	82	B	3 676 000	919 000	4 595 000	0,01405	55 788	4 649
02.1505	4	86	B	3 836 000	959 000	4 795 000	0,01460	57 984	4 832
02.1506	2	41	B	2 020 000	505 000	2 525 000	0,00838	33 276	2 773
02.1601	3	79	B	3 436 000	859 000	4 295 000	0,01364	54 144	4 512
02.1602	1	35	B	1 660 000	415 000	2 075 000	0,00755	29 988	2 499
02.1603	1	35	B	1 660 000	415 000	2 075 000	0,00755	29 988	2 499
02.1604	4	82	B	3 676 000	919 000	4 595 000	0,01405	55 788	4 649
02.1605	4	86	B	3 880 000	970 000	4 850 000	0,01460	57 984	4 832
02.1606	2	41	B	2 040 000	510 000	2 550 000	0,00838	33 276	2 773
02.1701	3	79	B	3 480 000	870 000	4 350 000	0,01364	54 144	4 512
02.1702	1	35	B	1 680 000	420 000	2 100 000	0,00755	29 988	2 499
02.1703	1	35	B	1 680 000	420 000	2 100 000	0,00755	29 988	2 499
02.1704	4	82	B	3 720 000	930 000	4 650 000	0,01405	55 788	4 649
02.1705	4	86	B	3 880 000	970 000	4 850 000	0,01460	57 984	4 832
02.1706	2	41	B	2 080 000	520 000	2 600 000	0,00838	33 276	2 773
02.1801	3	83	BT	3 960 000	990 000	4 950 000	0,01419	56 340	4 695
02.1802	2	45	BT	2 840 000	710 000	3 550 000	0,00893	35 472	2 956
02.1901	3	83	B	3 560 000	890 000	4 450 000	0,01419	56 340	4 695
02.1902	2	45	B	2 200 000	550 000	2 750 000	0,00893	35 472	2 956
<b>Summa</b>		<b>5 388</b>		<b>250 060 000</b>	<b>62 515 000</b>	<b>312 575 000</b>	<b>1,0000</b>	<b>3 970 452</b>	<b>330 871</b>

1) B=balkong, U=uteplats, T=terrass.

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna prognos.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	3 970 452	4 049 861	4 130 858	4 213 475	4 297 745	4 383 700	4 839 959	5 343 706
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 970 452</b>	<b>4 049 861</b>	<b>4 130 858</b>	<b>4 213 475</b>	<b>4 297 745</b>	<b>4 383 700</b>	<b>4 839 959</b>	<b>5 343 706</b>
Driftskostnader	1 778 812	1 814 388	1 850 676	1 887 690	1 925 443	1 963 952	2 168 362	2 394 047
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	174 207
Avskrivningar	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500
Räntekostnader	1 820 000	1 814 540	1 809 080	1 803 620	1 798 160	1 792 700	1 765 400	1 738 100
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 043 312</b>	<b>6 073 428</b>	<b>6 104 256</b>	<b>6 135 810</b>	<b>6 168 103</b>	<b>6 201 152</b>	<b>6 378 262</b>	<b>6 750 853</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 072 860</b>	<b>-2 023 567</b>	<b>-1 973 398</b>	<b>-1 922 334</b>	<b>-1 870 358</b>	<b>-1 817 452</b>	<b>-1 538 303</b>	<b>-1 407 148</b>
Avsättning underhållsfond	161 640	161 640	161 640	161 640	161 640	161 640	161 640	161 640
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	3 970 452	4 049 861	4 130 858	4 213 475	4 297 745	4 383 700	4 839 959	5 343 706
Summa kostnader	-6 043 312	-6 073 428	-6 104 256	-6 135 810	-6 168 103	-6 201 152	-6 378 262	-6 750 853
Återföring avskrivningar	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500	2 444 500
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>371 640</b>	<b>420 933</b>	<b>471 102</b>	<b>522 166</b>	<b>574 142</b>	<b>627 048</b>	<b>906 197</b>	<b>1 037 352</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>161 640</b>	<b>210 933</b>	<b>261 102</b>	<b>312 166</b>	<b>364 142</b>	<b>417 048</b>	<b>696 197</b>	<b>827 352</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	161 640	372 573	633 675	945 841	1 309 983	3 943 547	8 024 244
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>	<b>2 606 140</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	5 388	5 388	5 388	5 388	5 388	5 388	5 388	5 388

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker med 0,3 % per år.

Signatur:

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	3 970 452	4 049 861	4 130 858	4 213 475	4 297 745	4 383 700	4 839 959	5 343 706
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	737	752	767	782	798	814	898	992
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 670 452	4 747 761	4 826 658	4 907 175	4 989 345	5 073 200	5 518 959	6 012 206
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	867	881	896	911	926	942	1 024	1 116
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	130	130	129	129	128	128	126	124
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	5 370 452	5 445 661	5 522 458	5 600 875	5 680 945	5 762 700	6 197 959	6 680 706
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	997	1 011	1 025	1 040	1 054	1 070	1 150	1 240
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	260	259	258	257	257	256	252	248
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 970 452	4 067 649	4 167 324	4 269 542	4 374 370	4 481 878	5 062 172	5 748 444
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	737	755	773	792	812	832	940	1 067
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	41	75
Nettoutbetalningar +/-	0	17 788	36 466	56 066	76 625	98 178	222 213	404 738
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 970 452	4 085 437	4 204 145	4 326 707	4 453 260	4 583 944	5 304 673	6 212 103
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	737	758	780	803	827	851	985	1 153
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	21	29	37	86	161
Nettoutbetalningar +/-	0	35 576	73 287	113 232	155 515	200 245	464 714	868 397

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Herrjärva, org. nr 769634-5508.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och att byggnationen av bostadslägenheterna ännu inte har påbörjats.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 maj 2019

Kjell Karlsson

Joakim Grönwall

**Bilaga till granskningsintyg daterat den 6 maj 2019 avseende kostnadskalkyl för  
Bostadsrättsföreningen Herrjärva**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2019-02-06

Stadgar, registrerade 2018-05-29

FDS-utdrag Solna Herrjärva 1, 2019-04-30

Protokoll och beskrivning från lantmäteriförrättning, Lantmäteriet, 2019-03-25

Finansieringsoffert SBAB, 2019-05-03

Tjänsteskrivelse bygglov, Solna stad, miljö- och byggnadsförvaltningen, 2018-03-19

Uträkning av taxeringsvärde, 2019-05-06

Bygghandling, 2019-02-08, 2019-03-26

Tidplan, 2019-04-25

Protokoll KA, 2019-04-15