

KOSTNADSKALKYL

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LOJOBACKEN
(Org nr 769639-6113)

LIDINGÖ KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C. Preliminär finansieringsplan	3
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	4
E. Nyckeltal år 1	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
G. Ekonomisk prognos	9
H. Känslighetsanalys	10

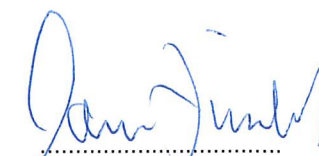
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2021- 10-21

Bostadsrättsföreningen Lojobacken


.....
Toni Lahdo


.....
Torbjörn Åkerfeldt


.....
Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lojobacken som har sitt säte i Lidingö stad, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2021-02-22 (org nr 769639-6113) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 102 bostadslägenheter samt 6 lägenheter i en gruppbofastad på del av fastigheten
Lojo 1, Lidingö stad.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 100 000 kr per lägenhet, Förskottsgarantiförsäkring kommer att tecknas via Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

Bygglov erhöles 2021-04-27.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt och byggherrekostnader	721 710 000 kr
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

Summa kostnader*)	721 710 000 kr
--------------------------	-----------------------

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	356 324 000 kr
varav bostäder	238 772 000 kr
varav mark bostäder	100 815 000 kr
varav lokaler	11 219 000 kr
varav garage	5 518 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Kreditens amorteringstid antas vara 100 år.
Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad amortering år 1-6	0,50%
Beräknad amortering år 7 och framåt	1,00%
Beräknad avskrivning	4 209 975 kr

Finansiering

Lån	136 000 000 kr
Insatser	267 540 000 kr
Upplåtelseavgifter	318 170 000 kr

Summa finansiering	721 710 000 kr
---------------------------	-----------------------

*) Föreningen räknar med att få mervärdesskatt för garage återbetalad från skatteverket. Investeringsmomsen tillfaller entreprenören vilket innebär att kontraktsumman ökar med motsvarande belopp.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1**Kapitalkostnader**

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	45 333 333	Rörligt	2,40%	226 667	1 088 000	1 314 667	0,79%
Lån 2	45 333 333	3 år	2,60%	226 667	1 178 667	1 405 333	1,12%
Lån 3	45 333 333	5 år	2,80%	226 667	1 269 333	1 496 000	1,34%
Summa lån	136 000 000		2,60%	680 000	3 536 000	4 216 000	1,08%

Genomsnittsräntan är 1,08% och amortering 0,5% enligt offert 2021-05-19 samt ränteindikation 2021-09-30.

Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,60%

Överskott mellan kalkylränta om 2,60% och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

Ränta	3 536 000 kr
Amortering	680 000 kr

Driftskostnader och övriga kostnader inkl. moms

Driftskostnader	2 489 500 kr
Hushållsel inklusive moms	588 588 kr
Triple Play	206 856 kr
Fastighetsskatt lokaler	112 190 kr
Fastighetsskatt garage	55 180 kr
Avgift parkeringsbolag	78 432 kr

Summa kostnader år 1 7 746 746 kr**Årsavgifter inkl. moms**

Årsavgifter bostadslägenheter	5 274 350 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	588 588 kr
Årsavgifter triple play	206 856 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	1 101 000 kr
Hysesintäkter garage	640 680 kr
Intäkter parkering	143 640 kr
Fastighetsskatt lokal	112 190 kr

Summa intäkter år 1 8 067 304 kr**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll 320 558 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA enligt stadgar	320 440 kr
----------------------------------------------------------	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	72 352 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	76 623 kr/kvm
Belåning (BOA+LOA)	16 977 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	19 %
Förbrukningsårsavgifter som debiteras separat, hushållsel	77 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play (BOA+LOA)	311 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play (BOA+LOA)	410 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	794 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	690 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	3 000 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	566 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	125 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA)

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Breddband och telefon) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Upplåtelseavgifterna för respektive lägenhet kommer att beslutas av styrelsen utifrån lägenheternas storlek, utrustning och läge i huset samt tidpunkt för tecknade av förhandsavtal.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T/L ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift ²⁾	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
1-1001	3 rok	U	68	0,91644	*se not nedan	2 380 000	48 336	4 028	5 236	436	2 028	169	55 600	1 246 358
1-1002	1 rok	U+L	30	0,46807	*se not nedan	1 050 000	24 688	2 057	2 310	193	2 028	169	29 026	636 575
1-1003	1 rok	U+L	40	0,56661	*se not nedan	1 400 000	29 885	2 490	3 080	257	2 028	169	34 993	770 590
1-1101	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
1-1102	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
1-1103	2 rok	U	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
1-1104	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1105	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1201	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
1-1202	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
1-1203	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
1-1204	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1205	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1301	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
1-1302	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
1-1303	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
1-1304	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1305	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1401	5 rok	T+B	117	1,43378	*se not nedan	4 095 000	75 623	6 302	9 009	751	2 028	169	86 660	1 949 941
1-1402	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
1-1403	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
1-1404	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1001	3 rok	U	68	0,91644	*se not nedan	2 380 000	48 336	4 028	5 236	436	2 028	169	55 600	1 246 358
2-1002	1 rok	U+L	30	0,46807	*se not nedan	1 050 000	24 688	2 057	2 310	193	2 028	169	29 026	636 575
2-1003	1 rok	U+L	40	0,56661	*se not nedan	1 400 000	29 885	2 490	3 080	257	2 028	169	34 993	770 590
2-1101	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
2-1102	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
2-1103	2 rok	U	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
2-1104	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1105	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1201	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
2-1202	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
2-1203	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
2-1204	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1205	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1301	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
2-1302	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
2-1303	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
2-1304	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1305	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1401	5 rok	T+B	117	1,43378	*se not nedan	4 095 000	75 623	6 302	9 009	751	2 028	169	86 660	1 949 941
2-1402	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B IT/IL 1)	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Årsavgift	Månads- avgift	Prel. Årsavgift EI 2)	Prel. Månads- avgift EI	Prel. Års- avgift triple play	Prel. Månads- avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings- lån
2-1403	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
2-1404	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1001	3 rok	U	68	0,91644	*se not nedan	2 380 000	48 336	4 028	5 236	436	2 028	169	55 600	1 246 358
3-1002	1 rok	U+L	30	0,46807	*se not nedan	1 050 000	24 688	2 057	2 310	193	2 028	169	29 026	636 575
3-1003	1 rok	U+L	40	0,56661	*se not nedan	1 400 000	29 885	2 490	3 080	257	2 028	169	34 993	770 590
3-1101	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
3-1102	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
3-1103	2 rok	U	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
3-1104	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1105	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1201	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
3-1202	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
3-1203	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
3-1204	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1205	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1301	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
3-1302	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
3-1303	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
3-1304	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1305	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1401	5 rok	T+B	117	1,43378	*se not nedan	4 095 000	75 623	6 302	9 009	751	2 028	169	86 660	1 949 941
3-1402	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
3-1403	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
3-1404	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1001	3 rok	U	68	0,91644	*se not nedan	2 380 000	48 336	4 028	5 236	436	2 028	169	55 600	1 246 358
4-1002	1 rok	U+L	30	0,46807	*se not nedan	1 050 000	24 688	2 057	2 310	193	2 028	169	29 026	636 575
4-1003	1 rok	U+L	40	0,56661	*se not nedan	1 400 000	29 885	2 490	3 080	257	2 028	169	34 993	770 590
4-1101	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
4-1102	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
4-1103	2 rok	U	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
4-1104	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1105	4 rok	U	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1201	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
4-1202	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
4-1203	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
4-1204	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1205	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1301	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
4-1302	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
4-1303	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
4-1304	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1305	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U / B / T / L ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Arsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
4-1401	5 rok	T+B	117	1,43378	*se not nedan	4 095 000	75 623	6 302	9 009	751	2 028	169	86 660	1 949 941
4-1402	2 rok	B	58	0,79326	*se not nedan	2 030 000	41 839	3 487	4 466	372	2 028	169	48 333	1 078 834
4-1403	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
4-1404	4 rok	B	92	1,17264	*se not nedan	3 220 000	61 849	5 154	7 084	590	2 028	169	70 961	1 594 790
5-1001	3 rok	U	68	0,91644	*se not nedan	2 380 000	48 336	4 028	5 236	436	2 028	169	55 600	1 246 358
5-1002	1 rok	U+L	40	0,66661	*se not nedan	1 400 000	29 885	2 490	3 080	257	2 028	169	34 993	770 590
5-1003	1 rok	U+L	39	0,55676	*se not nedan	1 365 000	29 366	2 447	3 003	250	2 028	169	34 397	757 194
5-1004	1 rok	U+L	40	0,66661	*se not nedan	1 400 000	29 885	2 490	3 080	257	2 028	169	34 993	770 590
5-1005	3 rok	U	68	0,91644	*se not nedan	2 380 000	48 336	4 028	5 236	436	2 028	169	55 600	1 246 358
5-1201	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
5-1202	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
5-1203	2 rok	B	50	0,71443	*se not nedan	1 750 000	37 682	3 140	3 850	321	2 028	169	43 560	971 625
5-1204	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
5-1205	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
5-1301	5 rok	T+B	117	1,43378	*se not nedan	4 095 000	75 623	6 302	9 009	751	2 028	169	86 660	1 949 941
5-1302	2 rok	B	50	0,71443	*se not nedan	1 750 000	37 682	3 140	3 850	321	2 028	169	43 560	971 625
5-1303	3 rok	B	75	0,98542	*se not nedan	2 625 000	51 975	4 331	5 775	481	2 028	169	59 778	1 340 171
5-1304	3 rok	B	77	1,00512	*se not nedan	2 695 000	53 014	4 418	5 929	494	2 028	169	60 971	1 366 963
			7644	99,99984	318 170 000	267 540 000	5 274 350		588 588		206 856		6 069 794	
Diff				0,00016										
				100,00000										

Årsavgift bostadslägenheter		5 274 350 kr	
Årsavgift hushållsel inklusive moms		588 588 kr	
Årsavgifter triple play		206 856 kr	
Hyresintäkter lokaler ³⁾	3 000 kr/kvm	367 kvm	1 101 000 kr
Hyra garageplatser ³⁾	720 kr/mån/st	64 st	525 312 kr
Hyra garageplatser med laddplats ³⁾	920 kr/mån/st	11 st	115 368 kr
Intäkter pplatser ³⁾	360 kr/mån/st	35 st	143 640 kr
Fastighetskatt lokaler		112 190 kr	
Summa intäkter		8 067 304 kr	

*) Upplåtelseavgiften kommer att fastställas av styrelsen. Upplåtelseavgifterna uppgår till 318 170 000 kr och kommer att fastställas utifrån resp lägenhets storlek, utrustning och läge i huset(n) samt tidpunkt för tecknande av förhandsavtal. Om de slutligt beslutade upplåtelseavgifterna inte uppgår till ovan angivet belopp kommer föreningens anskaffningskostnad justeras ned i motsvarande mån genom att köpeskillingen för föreningens fastighet justeras i köpeavtalet enligt ovan.

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass/Loft. Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är belägna i lägenheten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på hyra garage och parkering med 25% per månad och plats. Intäkter från garage- och parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 5%.

G. EKONOMISK PROGNO

Ränteantagande	2,60%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		5 274	5 380	5 487	5 597	5 709	5 823	6 429	7 099
Årsavgifter hushållsel		589	600	612	625	637	650	717	792
Årsavgifter telia triple play		207	211	215	220	224	228	252	278
Hysesintäkter lokaler		1 101	1 123	1 145	1 168	1 192	1 216	1 342	1 482
Hysesintäkter garage		641	653	667	680	693	707	781	862
Intäkter parkeringsplatser		144	147	149	152	155	159	175	193
Fastighetsskatt lokaler		112	114	117	119	121	124	137	151
Summa intäkter		8 067	8 229	8 393	8 561	8 732	8 907	9 834	10 858
Drift/underhållskostnader		-2 490	-2 539	-2 590	-2 642	-2 695	-2 749	-3 035	-3 351
Hushållsel		-589	-600	-612	-625	-637	-650	-717	-792
Telia triple play		-207	-211	-215	-220	-224	-228	-252	-278
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-208
Fastighetsskatt lokaler		-112	-114	-117	-119	-121	-124	-137	-151
Fastighetsskatt garage		-55	-56	-57	-59	-60	-61	-67	-74
Avgift parkeringsbolag		-78	-80	-82	-83	-85	-87	-96	-106
Summa kostnader		-3 531	-3 601	-3 673	-3 747	-3 822	-3 898	-4 304	-4 960
DRIFTSNETTO		4 537	4 627	4 720	4 814	4 911	5 009	5 530	5 897
Räntekostnader		-3 536	-3 518	-3 501	-3 483	-3 465	-3 448	-3 288	-3 112
Amortering		-680	-680	-680	-680	-680	-680	-1 360	-1 360
Fond för yttre underhåll		-320	-327	-333	-340	-347	-354	-391	-431
KASSAFLÖDE		0	102	206	311	418	527	491	994
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	102	308	619	1 038	1 565	2 678	7 038
Amortering		680	680	680	680	680	680	1 360	1 360
Fond för yttre underhåll		320	327	333	340	347	354	391	431
Avskrivning linjär/rak		-4 210	-4 210	-4 210	-4 210	-4 210	-4 210	-4 210	-4 210
RESULTAT		-3 209	-3 101	-2 991	-2 879	-2 765	-2 649	-1 968	-1 424
ACKUMULERAT RESULTAT		-3 209	-6 310	-9 301	-12 180	-14 945	-17 593	-28 852	-36 668
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		339 587	346 379	353 306	360 372	367 580	374 931	413 955	457 039
Taxeringsvärde (lokaler)		11 219	11 443	11 672	11 906	12 144	12 387	13 676	15 099
Taxeringsvärde (garage)		5 518	5 628	5 741	5 856	5 973	6 092	6 726	7 427

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,60%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		794	810	826	843	860	877	968	1069
ökning av antagen räntenivå med	1%	972	987	1 002	1 018	1 034	1 050	1 134	1 226
Ändring av årsavgift		22,4%	21,9%	21,3%	20,8%	20,3%	19,8%	17,1%	14,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	794	815	836	859	881	905	1 031	1 180
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,3%	1,9%	2,5%	3,2%	6,5%	10,4%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl 2021-10-21 för bostadsrättsföreningen Lojobacken, org nr:769639-6113

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.

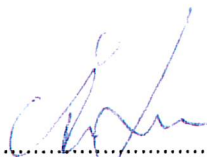
Vi vill uppmärksamma att det inte i detta skede finns något tecknat hyreskontrakt avseende gruppboenden och att Peab Bostad AB svarar för eventuella hyresintäkter för vakanta verksamhetslokaler upp till 36 månader från avräkningsdagen (gäller ej parkeringsintäkter).

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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

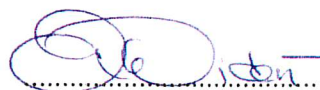
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-11-03



.....

Åsa Lenmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



.....

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg 2021-11-03 för Brf Lojobacken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-02-22
Registreringsbevis	2021-02-22
Anbud totalentreprenad exkl bilagor	2021-10-20
Kontraktssritningar (planritningar)	2021-10-18
Anbud fastighetsförvärv	2021-10-06
Kreditoffert	2021-05-19
Ränteindikation	2021-09-30
Amorteringsplan 100 år	odaterad
Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
Bekräftelse av BTA och LOA	2021-10-04
Bygglov	2021-04-27
Markparkeringsplatser	2021-04-29
Fastighetsutdrag	2021-10-22
Information och förtydliganden	2021-10-21 och 2021-10-25
Bekräftelse förråd (inne i lägenheterna)	2021-10-22
Bedömd hyresintäkt Gruppboende LSS (från Peab)	2021-10-20
Aktieöverlåtelseavtal avseende Lojobacken AB	2013-09-25
Köpekontrakt avseende Lidingö Lojo 2 inkl köpebrev och lagfartsansökan	2021-10-05