

**KOSTNADSKALKYL**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**AROMA I TRÄKVISTA**

E K E R Ö K O M M U N

( O R G . N R 7 6 9 6 4 1 – 9 2 3 8 )



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista, i Ekerö kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning samt markområde.

Bebyggelsen utgörs av 46 lägenheter fördelat på tre huskroppar om 3-4 våningar. Produktionsstart på plats för projektet planeras starta under kvartal 1 2025. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under kvartal 4 2026. Upplåtelse beräknas ske från och med kvartal 3 2026.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden, oktober 2024.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Nya Hem Produktion AB och genomförs på totalentreprenad.

OBOS Nya Hem AB åtar sig att, genom helägda koncernbolag, svara för årsavgifter för osålda lägenheter under 6 månader efter slutbesked och att inom denna tid även teckna upplåtelseavtal och därvid förvärva bostadsrättsföreningens osålda lägenheter.

OBOS Nya Hem AB garanterar att den totala anskaffningskostnaden inte överskrider.

Bostadsrättsföreningen har godkänt möjligheten att, för ett visst antal bostadsrättslägenheter, förvärva aktuell lägenhet tillsammans med OBOS Boköpsmodeller AB, enligt modellen *Deläga*.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom bolagsköp. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Skatten blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer aktuella fastigheter. För närvarande kan den latent skatten inte uppskattas.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 9§ bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av fastigheten med bostadsrättstillägg för medlemmar.

## **B**                    **BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckningar: Ekerö Träkvista 3:284

Adress: Ej fastställd

Fastighetens areal: ca 6700 kvm

Bostadsarea: 3752 kvm BOA + 80 kvm BIA

Bygglov: Beviljat 2024-05-22.

Bebyggelsen utgörs av 46 bostadsrättslägenheter fördelat på tre huskroppar i 3-4 våningar där bostadsrättslägenheternas entréer är från gatan.

### Tomtmark/trädgård

Föreningens tomtmark består till största delen av själva bostadshuset. Gårdsmiljön innehåller gemensam innergård med planteringar, äppellund, lekya, miljöstation samt cykelparkering. För de lägenheter som har en upplåten uteplats mot innergården åligger det respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

### Parkering

Biluppställningsplats kommer att finnas för uthyrning på ett parkeringsdäck med 12 vanliga platser och 12 elbilsplatser samt markparkering med 28 platser. Av de totalt 28 markparkeringarna kommer 17 att höra till grannföreningen Brf Bolero i Träkvista genom ett servitutsavtal. Preliminär hyreskostnad för parkeringsdäck är 800 kr per månad för vanlig parkeringsplats och 1050 kr per månad för elbilsplats (utöver detta tillkommer kostnad för själva elförbrukningen genom individuell mätning) respektive 800 kr per månad för markparkering. Brf Bolero i Träkvista erlägger månatligt vederlag för samtliga de 17 parkeringsplatser som disponeras genom servitutsavtal.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	3-4
Grundläggning	Betongplatta på mark, delvis pålad
Stomme	Betong
Bjälklag	Prefabricerade plattbärlag med betongpågjutning
Yttertak	Plåt
Balkong	Betongplatta
Uteplats	Trätrall, skärmar i trä
Fasad	Träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr i ek
Fönster	Aluminiumklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Gipsväggar
Lägenhetsavskiljande väggar	Betongväggar
Kök	Bänkskiva. Vitvaror. Belysning under köksskåp
Badrum	Handdukstork, belysning
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Lägenhetsaggregat FTX med luftdon i fasad
TV/data/tele	Kollektivt bredbandsabonnemang med Telia

## Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Parkett	Målade	Målat
Kök	Parkett	Målade	Målat
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat
Sovrum	Parkett	Målade	Målat

## C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Den totala anskaffningskostnaden baseras på offert innefattande entreprenad och markköp samt likviditetsreserv om 70 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 267 340 500 kr**

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån, insatser och upplåtelseavgifter som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 50 652 000 kr

Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser och upplåtelseavgifter 216 688 500 kr

**Summa beräknad finansiering 267 340 500 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind.tid	Ränta %	Amortering	Ränta Kronor	Amortering kronor	Summa Kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	16 884 000	120	2 år	4,00%	rak	675 360	140 700	816 060
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	16 884 000	120	3 år	4,00%	rak	675 360	140 700	816 060
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	16 884 000	120	4 år	4,00%	rak	675 360	140 700	816 060
<b>Summa lån</b>	<b>50 652 000</b>		<b>snitt</b>	<b>4,00%</b>		<b>2 026 080</b>	<b>422 100</b>	<b>2 448 180</b>
Insatser och upplåtelseavgifter	216 688 500							
Föreningens kassa vid tillträdet	70 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>267 340 500</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>2 026 080</b>	<b>422 100</b>	<b>2 448 180</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma								1 290 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll								150 080
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare								571 440
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>4 459 700</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 50 652 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 4,0 %	2 026 080
Amortering 120 år enligt erhållen offert	422 100

**Beräknad kapitalutgift år 1** **2 448 180**

Driftkostnader och övriga kostnader	1 290 000
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m <sup>2</sup> BOA)	150 080
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	571 440
Fastighetsavgift bostäder (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1** **4 459 700**

Insatser och lån kommer tillföra att föreningen vid övertagande har 70 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Den offererade snitträntan är 3,31 % enligt SBAB's offert daterad 2024-10-07.

Avskrivningar sker enligt rak plan på 120 år, enligt K2. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 12.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 177 434 875 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 1 478 624 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen kommer för ändamålet upprätta en underhållsplan.

## Föreningens förväntade driftskostnader

**Förvaltningskostnader** **270 000 kr**

Avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, styrelsearvode samt revision, fastighetsförsäkring samt övriga förvaltningskostnader.

**Förbrukningskostnader** **650 000 kr**

Avseende vatten och avlopp, gemensam el, uppvärmning (exklusive tappvarmvatten för bostäder) avfallshantering.

**Skötsel** **370 000 kr**

Avseende fastighetsskötsel inkl. sandning/snöröjning, service tekniska installationer samt driftreserv.

**Summa** **1 290 000**

Varmvatten (faktureras br-havare i samband med mån.avg.) 150 000

Hushållsel (faktureras br-havare i samband med mån.avg.) 300 000

IT (faktureras br-havare i samband med mån.avg.) 121 440

**Summa** **1 861 440**

Kr/m2 BOA 496

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge oktober 2024.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av respektive bostadsrättslägenhet
- ansvarar för skötsel och underhåll i de fall det finns upplåten tomtmark i anslutning till lägenheten
- kommer att inneha fiberabonnemang som kommer att tecknas av bostadsrättsföreningen i sin helhet. Därmed tillkommer en kostnad, oavsett nyttjande, så länge bostadsrättsföreningen har avtal med aktuell leverantör.



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA om 3752 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	71 253
Belåning (slutfinansiering)	13 500
Insats och upplåtelseavgift (baserat på enbart BOA)	57 753
Årsavgift, snitt (baserat på enbart BOA)	912
Föreningens driftkostnad (baserat på enbart BOA)	344
Förenings driftskostnad varmvatten, hushållsel samt IT (baserat på enbart BOA <sup>1</sup> )	152
Lägenhetshavarnas beräknade drift (baserat på enbart BOA)	152
Avsättning till yttre underhåll (baserat på enbart BOA)	40
Avskrivning byggnader	394
Amortering	113

<sup>1)</sup> Kostnaden för varmvatten, hushållsel samt IT som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

**F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1**

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 46 lägenheter	3 422 900
Hysesintäkter bilplatser, 35 platser	334 800
Hysesintäkter bilplatser, 17 platser genom servitutsavtal	130 560
Driftkostnader för vidare debitering till bostadsrättshavare	571 440
<b>Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>4 459 700</b>

\*Parkeringsplatser är beräknade med en vakansgrad om 10%

## G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER, UPPLÅTELSEAVGIFTER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Biarea m <sup>2</sup>	Lägenhets- beskrivning	Upplåten markyta	Insats Kr	Upplåtelse- avgift Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	PreL	PreL	Summa beräknad månads kostnad	
											Månadavgift varmvatten kr/mån	Månadavgift hushållsel kr/mån		Månadavgift IT kr/mån
1-0901	82		3 RoK	M	3 315 011	1 719 739	40 427	2,1809%	74 649	6 221	273	546	220	7 260
1-0902	46		2 RoK	M	1 859 640	655 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
1-0903	62		2 RoK	M	2 506 471	1 163 279	40 427	1,8610%	63 701	5 308	207	413	220	6 148
1-1001	80		3 RoK		3 234 157	2 010 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
1-1002	46		2 RoK		1 859 640	760 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
1-1003	95		4 RoK		3 840 561	2 034 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
1-1101	80		3 RoK		3 234 157	2 220 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
1-1102	46		2 RoK		1 859 640	970 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
1-1103	95		4 RoK		3 840 561	2 139 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
1-1201	120		5 RoK		4 851 235	1 863 515	40 427	2,7885%	95 449	7 954	400	800	220	9 373
1-1202	89		4 RoK		3 597 999	2 906 751	40 427	2,2928%	78 480	6 540	297	593	220	7 650
2-0901	62		2 RoK	M	2 506 471	1 163 279	40 427	1,8610%	63 701	5 308	207	413	220	6 148
2-0902	46		2 RoK	M	1 859 640	550 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
2-1001	95		4 RoK		3 840 561	1 929 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
2-1002	46		2 RoK		1 859 640	655 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
2-1003	80		3 RoK		3 234 157	1 800 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
2-1101	95		4 RoK		3 840 561	2 034 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
2-1102	46		2 RoK		1 859 640	865 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
2-1103	80		3 RoK		3 234 157	2 010 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
2-1201	89		4 RoK		3 597 999	2 591 751	40 427	2,2928%	78 480	6 540	297	593	220	7 650
2-1202	120		5 RoK		4 851 235	1 653 515	40 427	2,7885%	95 449	7 954	400	800	220	9 373
3-0901	82		3 RoK	M	3 315 011	1 509 739	40 427	2,1809%	74 649	6 221	273	546	220	7 260
3-0902	46		2 RoK	M	1 859 640	550 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
3-0903	62		2 RoK	M	2 506 471	953 279	40 427	1,8610%	63 701	5 308	207	413	220	6 148
3-1001	80		3 RoK		3 234 157	1 800 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
3-1002	46		2 RoK		1 859 640	655 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
3-1003	95		4 RoK		3 840 561	1 719 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
3-1101	80		3 RoK		3 234 157	2 010 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
3-1102	46		2 RoK		1 859 640	865 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
3-1103	95		4 RoK		3 840 561	1 824 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
3-1201	120		5 RoK		4 851 235	1 338 515	40 427	2,7885%	95 449	7 954	400	800	220	9 373
3-1202	89		4 RoK		3 597 999	2 276 751	40 427	2,2928%	78 480	6 540	297	593	220	7 650
4-0901	62		2 RoK	M	2 506 471	953 279	40 427	1,8610%	63 701	5 308	207	413	220	6 148
4-0902	46		2 RoK	M	1 859 640	445 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
4-1001	95		4 RoK		3 840 561	1 719 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
4-1002	46		2 RoK		1 859 640	550 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
4-1003	80		3 RoK		3 234 157	1 485 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
4-1101	95		4 RoK		3 840 561	1 824 189	40 427	2,3888%	81 765	6 814	316	633	220	7 983
4-1102	46		2 RoK		1 859 640	760 110	40 427	1,6052%	54 943	4 579	153	307	220	5 258
4-1103	80		3 RoK		3 234 157	1 800 593	40 427	2,1489%	73 554	6 130	267	533	220	7 149
4-1201	89		4 RoK		3 597 999	2 276 751	40 427	2,2928%	78 480	6 540	297	593	220	7 650
4-1202	120		5 RoK		4 851 235	1 233 515	40 427	2,7885%	95 449	7 954	400	800	220	9 373
5-1001	138	20	5 RoK	M	5 578 920	820 830	40 427	3,0764%	105 302	8 775	460	920	220	10 374
5-1002	138	20	5 RoK	M	5 578 920	558 330	40 427	3,0764%	105 302	8 775	460	920	220	10 374
5-1003	138	20	5 RoK	M	5 578 920	558 330	40 427	3,0764%	105 302	8 775	460	920	220	10 374
5-1004	138	20	5 RoK	M	5 578 920	820 830	40 427	3,0764%	105 302	8 775	460	920	220	10 374
<b>BOA</b>	<b>3 752</b>	<b>80</b>			<b>151 681 950</b>	<b>65 006 550</b>		<b>100,0000%</b>	<b>3 422 900</b>	<b>285 242</b>				
<b>Antal</b>	<b>46</b>													

\*M=upplåten markyta

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade. Andelstalen är avrundade till 4 decimaler och bostadsarean är avrundat nedåt till närmaste heltal.

Kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av tappvarmvatten och el samt gemensamt tecknat fiberabonnemang är en del av årsavgiften och redovisas som en preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Debitering av tappvarmvatten och el sker efter faktisk förbrukning. Förbrukningskostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 60 % baserat på bostadens bostadsyta och med 40 % som ett fast tal för varje lägenhet.

## H EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	2 026	2 009	1 992	1 975	1 959	1 942	1 874	1 705
Amortering <sup>2)</sup>	422	422	422	422	422	422	422	422
Driftskostnader <sup>4)</sup>	1 290	1 316	1 342	1 369	1 396	1 424	1 542	1 879
Varmvatten/Hushållsel/IT <sup>4)</sup>	571	583	595	606	619	631	683	832
Fastighetsavgift bostäder								102
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>4 310</b>	<b>4 330</b>	<b>4 351</b>	<b>4 373</b>	<b>4 396</b>	<b>4 419</b>	<b>4 521</b>	<b>4 941</b>
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter <sup>6)</sup>	3 423	3 491	3 561	3 632	3 705	3 779	4 091	4 987
Varmvatten/Hushållsel/IT <sup>4)</sup>	571	583	595	606	619	631	683	832
Parkeringsplatser <sup>7)</sup>	465	475	484	494	504	514	556	678
<b>Årets nettobetalningar</b>	<b>150</b>	<b>219</b>	<b>289</b>	<b>360</b>	<b>432</b>	<b>505</b>	<b>809</b>	<b>1 556</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	70							
<b>Kassabehållning <sup>8)</sup></b>	<b>220</b>	<b>439</b>	<b>728</b>	<b>1 088</b>	<b>1 519</b>	<b>2 024</b>	<b>4 798</b>	<b>15 576</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	150	303	459	619	781	947	1 643	2 267

### Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Räntor <sup>1)</sup>	2 026	2 009	1 992	1 975	1 959	1 942	1 874	1 705
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	150	153	156	159	162	166	179	219
Driftskostnader <sup>4)</sup>	1 290	1 316	1 342	1 369	1 396	1 424	1 542	1 879
Varmvatten/Hushållsel/IT <sup>4)</sup>	571	583	595	606	619	631	683	832
Fastighetsavgift bostäder								102
Avskrivning byggnader 120 år	1 479	1 479	1 479	1 479	1 479	1 479	1 479	1 479
<b>Summa årskostnader</b>	<b>5 516</b>	<b>5 540</b>	<b>5 564</b>	<b>5 589</b>	<b>5 615</b>	<b>5 641</b>	<b>5 757</b>	<b>6 216</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>6)</sup>	3 423	3 491	3 561	3 632	3 705	3 779	4 091	4 987
Varmvatten/Hushållsel/IT <sup>4)</sup>	571	583	595	606	619	631	683	832
Parkeringsplatser <sup>7)</sup>	465	475	484	494	504	514	556	678
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-1 057</b>	<b>-991</b>	<b>-924</b>	<b>-856</b>	<b>-787</b>	<b>-717</b>	<b>-427</b>	<b>281</b>
<b>Akkumulerat resultat</b>	<b>-1 057</b>	<b>-2 047</b>	<b>-2 971</b>	<b>-3 827</b>	<b>-4 614</b>	<b>-5 332</b>	<b>-7 480</b>	<b>-7 891</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats beräknas på 4,0%. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2%.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2%.
- Årsavgiften beräknas öka årligen med 2%.
- Parkeringsintäkter beräknas öka årligen med 2%.
- Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. År 11 antas att ett visst underhållsbehov kan ha uppstått. Den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,38 mkr år 11. Antagen inflation 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål. Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

# I KÄNSLIGHETSANALYS

## Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 4,00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	777	912	1 047
2	797	931	1 064
3	816	949	1 082
4	837	968	1 100
5	857	987	1 118
6	878	1 007	1 137
10	965	1 090	1 215
20	1 215	1 329	1 443

## Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	912	912	912
2	925	931	936
3	938	949	960
4	952	968	985
5	965	987	1 011
6	979	1 007	1 037
10	1 036	1 090	1 149
20	1 196	1 329	1 488

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 82 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	11 070 / 923
1 % högre ränta, tillkommer	11 070 / 923
2 % högre ränta, tillkommer	22 140 / 1 845
3 % högre ränta, tillkommer	33 210 / 2 768

## J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning och tappvarmvatten kommer att debiteras månadsvis enligt individuell mätning, innan faktiska värden har inkommit sker debitering enligt schablon på sidan 11. Kostnad för fiberabonnemang via Telia kommer debiteras med samma belopp för samtliga lägenheter.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Brf Aroma i Träkvista och OBOS Nya Hem Produktion AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Nya Hem Produktion AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 125 000 kr per lägenhet, totalt 5 750 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Enligt digital signering,

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AROMA I TRÄKVISTA**

Styrelsen

\_\_\_\_\_  
Göran Olsson

\_\_\_\_\_  
Lena Fernander Lif

\_\_\_\_\_  
Per Andréén

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 6 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Aroma i Träkvista, med org.nr 769641-9238, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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.

I kalkylen gjorda beräkningar, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Per Morelius  
Fastighetsekonom  
Mascal AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl	Digital signering
Registreringsbevis	2023-05-23
Registrerade stadgar	2023-05-23
Anbud totalentreprenad samt köp av mark	2024-10-08
Bygglov	2024-05-22
Offert för finansiering	2023-12-12
Accept av bankoffert	2024-01-18
Uppdaterade räntor	2024-10-07
Beslut gällande intygsgivare	2024-09-19
Lägenhetsförteckning	2023-10-10
Fastighetsutdrag	2024-01-02
Situationsplan	2023-10-09
Driftskostnadsspecifikation	
Beräkning av taxeringsvärde	





# Verifikat

Transaktion 09222115557529609431

## Dokument

**Brf Aroma i Träkvista kalkyl inkl intyg**  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-10-17 14:49:58 CEST (+0200) av Per  
Envall (PE)  
Färdigställt 2024-10-21 17:34:47 CEST (+0200)

## Signerare

**Per Envall (PE)**  
GarBo  
per.envall@gar-bo.se  
+46706647348  
Signerade 2024-10-21 15:53:56 CEST (+0200)

**Per Morelius (PM)**  
per.morelius@mascal.se  
Signerade 2024-10-21 17:34:47 CEST (+0200)

**Göran Olsson (GO)**  
goran.olsson@mrbostadsratt.se  
Signerade 2024-10-17 17:32:48 CEST (+0200)

**Lena Fernander Lif (LFL)**  
Lena.fernander@gmail.com  
Signerade 2024-10-21 15:53:14 CEST (+0200)

**Per Andrén (PA)**  
Per.andren@obos.se  
Signerade 2024-10-17 16:02:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

