

Kostnadskalkyl för


Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken

769631-7028

Stockholms stad

Stockholm 2016-04-25

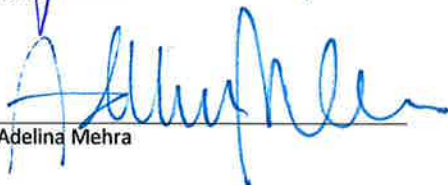
Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken



Johan Varland



Erik Karlin



Adelina Mehra



Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Nyckeltal	7
8.	Lägenhetsförteckning	8
9.	Ekonomisk prognos	10
10.	Känslighetsanalys	11
11.	Särskilda förhållanden	12
12.	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	13

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken, org nr 769631-7028, nedan föreningen, registrerades hos Bolagsverket 2016-02-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Backåkra 1 i Stockholms Stad, nedan fastigheten. Fastigheten förvärvas genom ett aktiebolagsförvärv och ett därpå följande fastighets köp.

Bostadsrätterna beräknas upplåtas och inflyttning ske 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Som underlag för kostnadskalkylen har i förekommande fall använts befintliga handlingar. Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende anskaffningskostnaden, omfattande förvärvskostnad och entreprenadsumma mm är preliminär. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc är beräknade utifrån kostnadsläge vid kostnadskalkylens upprättande. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Backåkra 1, Stockholm
Fastighetens areal:	3 484 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):	7 090 m ²
Antal bostadslägenheter:	77 st
Lokalarea:	1 136 m ²
Garageplatser:	38 st
Byggnadsår:	2016-2018
Husets utformning:	Två huskroppar sammankopplade med garage, teknikrum och bostadskomplement under mark.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för garage, gård med fastigheterna Sockholm Backåkra 2 och Backåkra 3 och gemensamhetsanläggning för sopsuganläggning med flera fastigheter i Norra Djurgårdsstaden samt eventuellt belastas med servitut för ledningar.

Byggnad:

Stomme:	Betong
Fasad:	Pust, skiffer och corténplåt
Takbjälklag:	Betong
Yttertak:	Sedum, betongplattor (takterrasser), plåt

Gemensamma anordningar:

Sopphantering:	Sospugsanläggning samt soprum för grovavfall i fraktioner
Cykelparkering:	Utomhus på gård samt i källare
Barnvagnsrum:	I anslutning till varje entré
Lägenhetsförråd:	I källarplan
Övernattningsrum:	I källarplan
Teknikrum:	I källarplan

Installationer:

Vatten/avlopp:	Värme och tappvarmvatten produceras i undercentral
Uppvärmning:	Fjärrvärme samt kompletterat med förvärmning av uteluft genom borrhål
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning
TV/tele/bredband:	Fibernät
Hissar:	5 st

Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV 1)

Beräknad slutlig anskaffningskostnad innefattande bl a entreprenadsumma inkl. **831 870 000 kr**
 mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	164 520 000 kr
Insatser	496 265 000 kr
Upplåtelseavgifter 1)	171 085 000 kr
Summa finansiering	831 870 000 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har upplåtelseavgifter uppskattats. För det fall ytterligare upplåtelseavgifter tillkommer, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

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.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	164 520 000	3 år	2,40%	3 948 480

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Lånets löptid är 50 år.

Amorteringsfria lån upptas. Amortering sker från år 4. 0 kr

Räntekostnad, år 1 3 948 480 kr

Summa beräknad kapitalkostnad 3 948 480 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Mot bakgrund av ovan bedöms föreningen behöva göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	350 000 000 kr
Avskrivningsbelopp:	3 500 000 kr
Kr/kvm/år:	493 kr

För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader 1)

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme och varmvatten (uppmätning med utdebitering), fastighetsel, hushållsel (uppmätning med utdebitering), vatten och avlopp, sophämtning, snöröjning, försäkringar, förvaltning, styrelsearvode, revision, fastighetsskötsel inkl. städning, anslutning till fibernät, bredband (per lgh) hisservice och löpande underhåll. Driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning. Driftskostnader som belöper på garagedelen är exkluderade från nedan angivet belopp, då garagehyresgästen svarar för samtliga driftskostnader och har egna abonnemang.

Summa driftskostnader **2 340 004 kr**

1) Driftskostnader för lokaler avseende el, värme, vatten, är inte medräknat i i driftskostnaderna då lokalhyresgästerna har egna abonnemang. Respektive lokalhyresgäst svarar för samtliga drifts- och underhållskostnader för lokalen.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende hemförsäkring.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, m h a Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016 - 2018, beräknats till:	294 000 000 kr
varav mark bostad	105 000 000 kr
varav byggnad bostad	160 000 000 kr
varav mark lokal	7 800 000 kr
varav byggnad lokal	21 200 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår. Fastighetsskatten är 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **290 000 kr**

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de tre första verksamhetsår göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att besluta att föreningen ska avsätta 200 000 kr/år till yttre fond.

Summa fondavsättning, år 1 **200 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **6 778 484 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	2 396 218 kr
Årsavgifter utdebitering bostäder	1 058 266 kr
Hysesintäkt garage *	762 000 kr
Hysesintäkt lokaler *	796 000 kr
Hysesintäkt förskola *	1 476 000 kr
Utdebitering fastighetsskatt	290 000 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	6 778 484 kr

* Hyresgäst svarar för underhåll samt tecknar egna abonnemang för el, värme, vatten och sophämtning.

7. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA/LOA)

Belåning per kvm BOA + LOA	20 001 kr
Insats/upplåtelseavgift per BOA	94 132 kr
Driftskostnader per kvm BOA exkl garage, lokaler	330 kr
Årsavgift per kvm BOA år 1	487 kr
Årsavgift per kvm BOA år 1 (exkl. utdebitering)	338 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats och upplåtelseavgift har åsatts med hänsyn till standard, utrustning och husets läge inom fastigheten.

Trapphus	Lägenhetsnummer	Våning	Area	Utförning	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + upplåtelseavgift	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning värme och varmvatten	Årsavgift förbrukning hushållsavgift	Årsavgift TV/Bredband	Årsavgift totalt
Trapphus 1	1101	1	43	2RoK	0,789%	3 010 000	890 000	3 900 000	18 915	2 365	2 279	3 800	27 359
Trapphus 1	1102	1	52	2RoK	0,932%	3 605 000	695 000	4 300 000	22 325	2 833	2 730	3 800	31 687
Egen entré	1103	2 vån	140	5RoK Radhus	1,735%	9 765 000	2 135 000	11 900 000	41 680	7 673	7 394	3 800	60 546
Egen entré	1104	2 vån	147	5RoK Radhus	1,808%	10 290 000	1 910 000	12 200 000	43 330	8 085	7 791	3 800	63 006
Trapphus 1	1111	2	77	3RoK	1,166%	5 390 000	2 210 000	7 600 000	27 933	4 235	4 081	3 800	40 049
Trapphus 1	1112	2	82	3RoK	1,207%	5 705 000	1 995 000	7 700 000	28 923	4 483	4 320	3 800	41 525
Trapphus 1	1113	2	52	2RoK	0,936%	3 640 000	910 000	4 550 000	22 435	2 860	2 756	3 800	31 851
Trapphus 1	1114	2	52	2RoK	0,932%	3 605 000	945 000	4 550 000	22 325	2 833	2 730	3 800	31 687
Trapphus 1	1121	3	77	3RoK	1,166%	5 390 000	2 310 000	7 700 000	27 933	4 235	4 081	3 800	40 049
Trapphus 1	1122	3	82	3RoK	1,212%	5 740 000	2 060 000	7 800 000	29 033	4 510	4 346	3 800	41 689
Trapphus 1	1123	3	52	2RoK	0,936%	3 640 000	1 010 000	4 650 000	22 435	2 860	2 756	3 800	31 851
Trapphus 1	1124	3	52	2RoK	0,932%	3 605 000	1 045 000	4 650 000	22 325	2 833	2 730	3 800	31 687
Trapphus 1	1131	4	77	3RoK	1,166%	5 390 000	2 710 000	8 100 000	27 933	4 235	4 081	3 800	40 049
Trapphus 1	1132	4	82	3RoK	1,212%	5 740 000	2 460 000	8 200 000	29 033	4 510	4 346	3 800	41 689
Trapphus 1	1133	4	52	2RoK	0,936%	3 640 000	1 160 000	4 800 000	22 435	2 860	2 756	3 800	31 851
Trapphus 1	1134	4	52	2RoK	0,932%	3 605 000	1 195 000	4 800 000	22 325	2 833	2 730	3 800	31 687
Trapphus 1	1141	5	146	5RoK	1,794%	10 185 000	8 185 000	19 000 000	43 000	8 003	7 712	3 800	62 514
Trapphus 2	2101	1	94	4RoK	1,317%	6 545 000	1 255 000	7 800 000	31 562	5 143	4 956	3 800	45 460
Trapphus 2	2102	1	93	3RoK	1,313%	6 510 000	890 000	7 400 000	31 452	5 115	4 929	3 800	45 296
Trapphus 2	2111	2	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 405 000	8 300 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 2	2112	2	105	5RoK	1,418%	7 315 000	1 585 000	8 900 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 2	2121	3	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 505 000	8 400 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 2	2122	3	104	5RoK	1,414%	7 280 000	1 720 000	9 000 000	33 872	5 720	5 512	3 800	48 904
Trapphus 2	2131	4	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 605 000	8 500 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 2	2132	4	105	5RoK	1,418%	7 315 000	1 785 000	9 100 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 2	2141	5	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 805 000	8 700 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 2	2142	5	105	5RoK	1,418%	7 315 000	1 885 000	9 200 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 2	2151	6	100	3RoK	1,372%	6 965 000	4 935 000	11 900 000	32 882	5 473	5 274	3 800	47 428
Trapphus 2	2152	6	105	5RoK	1,418%	7 315 000	2 385 000	9 700 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 3	3111	2	78	2RoK	1,175%	5 460 000	740 000	6 200 000	28 153	4 290	4 134	3 800	40 377
Trapphus 3	3121	3	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 505 000	8 400 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 3	3122	3	111	5RoK	1,478%	7 770 000	1 180 000	8 950 000	35 412	6 105	5 883	3 800	51 200
Trapphus 3	3131	4	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 605 000	8 500 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 3	3132	4	111	5RoK	1,478%	7 770 000	1 430 000	9 200 000	35 412	6 105	5 883	3 800	51 200
Trapphus 3	3141	5	99	4RoK	1,363%	6 895 000	1 705 000	8 600 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 3	3142	5	111	5RoK	1,478%	7 770 000	1 530 000	9 300 000	35 412	6 105	5 883	3 800	51 200
Trapphus 3	3151	6	99	4RoK	1,478%	6 895 000	1 905 000	8 800 000	32 662	5 418	5 221	3 800	47 100
Trapphus 3	3152	6	111	5RoK	1,478%	7 770 000	1 630 000	9 400 000	35 412	6 105	5 883	3 800	51 200
Trapphus 3	3161	7	99	3RoK	1,368%	6 930 000	5 070 000	12 000 000	32 772	5 445	5 247	3 800	47 264
Trapphus 3	3162	7	111	5RoK	1,478%	7 770 000	2 130 000	9 900 000	35 412	6 105	5 883	3 800	51 200

Trapphus	Lägenhetsnummer	Våning	Area	Utformning	Andelstal årsavgift	Insats	Uppläteelse-avg	Insats + uppläteelse-avg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning värme och varmvatten	Årsavgift förbrukning hushållslel	Årsavgift TV/Bredband	Årsavgift totalt
Trapphus 4	4101	1	45	1RoK	0,817%	3 115 000	1 385 000	4 500 000	19 575	2 448	2 359	3 800	28 181
Trapphus 4	4102	1	42	2RoK	0,762%	2 905 000	1 595 000	4 500 000	18 256	2 283	2 200	3 800	26 538
Trapphus 4	4103	1	93	3RoK	1,313%	6 510 000	1 990 000	8 500 000	31 452	5 115	4 929	3 800	45 296
Trapphus 4	4111	2	52	2RoK	0,936%	3 640 000	1 560 000	5 200 000	22 435	2 860	2 756	3 800	31 851
Trapphus 4	4112	2	42	2RoK	0,771%	2 940 000	1 660 000	4 600 000	18 476	2 310	2 226	3 800	26 812
Trapphus 4	4113	2	105	5RoK	1,418%	7 315 000	2 185 000	9 500 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 4	4121	3	52	2RoK	0,936%	3 640 000	1 660 000	5 300 000	22 435	2 860	2 756	3 800	31 851
Trapphus 4	4122	3	42	2RoK	0,771%	2 940 000	1 760 000	4 700 000	18 476	2 310	2 226	3 800	26 812
Trapphus 4	4123	3	105	5RoK	1,418%	7 315 000	2 285 000	9 600 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 4	4131	4	52	2RoK	0,936%	3 640 000	1 760 000	5 400 000	22 435	2 860	2 756	3 800	31 851
Trapphus 4	4132	4	42	2RoK	0,771%	2 940 000	1 860 000	4 800 000	18 476	2 310	2 226	3 800	26 812
Trapphus 4	4133	4	105	5RoK	1,418%	7 315 000	2 385 000	9 700 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 4	4141	5	101	4RoK	1,381%	7 035 000	1 965 000	9 000 000	33 102	5 528	5 327	3 800	47 756
Trapphus 4	4142	5	105	5RoK	1,418%	7 315 000	2 485 000	9 800 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 4	4151	6	101	4RoK	1,381%	7 035 000	2 065 000	9 100 000	33 102	5 528	5 327	3 800	47 756
Trapphus 4	4152	6	105	5RoK	1,418%	7 315 000	2 585 000	9 900 000	33 982	5 748	5 539	3 800	49 068
Trapphus 5	5111	2	103	4RoK	1,400%	7 175 000	1 925 000	9 100 000	33 542	5 638	5 433	3 800	48 412
Trapphus 5	5112	2	85	3RoK	1,235%	5 915 000	1 585 000	7 500 000	29 583	4 648	4 479	3 800	42 509
Trapphus 5	5113	2	104	4RoK	1,409%	7 245 000	1 855 000	9 100 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5121	3	103	4RoK	1,400%	7 175 000	2 025 000	9 200 000	33 542	5 638	5 433	3 800	48 412
Trapphus 5	5122	3	85	3RoK	1,235%	5 915 000	1 685 000	7 600 000	29 583	4 648	4 479	3 800	42 509
Trapphus 5	5123	3	104	4RoK	1,409%	7 245 000	1 955 000	9 200 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5131	4	103	4RoK	1,400%	7 175 000	1 955 000	9 200 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5132	4	85	3RoK	1,235%	5 915 000	1 785 000	7 700 000	29 583	4 648	4 479	3 800	42 509
Trapphus 5	5133	4	104	4RoK	1,409%	7 245 000	2 055 000	9 300 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5141	5	103	4RoK	1,400%	7 175 000	2 225 000	9 400 000	33 542	5 638	5 433	3 800	48 412
Trapphus 5	5142	5	85	3RoK	1,235%	5 915 000	1 885 000	7 800 000	29 583	4 648	4 479	3 800	42 509
Trapphus 5	5143	5	104	4RoK	1,409%	7 245 000	2 155 000	9 400 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5151	6	103	4RoK	1,400%	7 175 000	2 325 000	9 500 000	33 542	5 638	5 433	3 800	48 412
Trapphus 5	5152	6	85	3RoK	1,235%	5 915 000	1 985 000	7 900 000	29 583	4 648	4 479	3 800	42 509
Trapphus 5	5153	6	104	4RoK	1,409%	7 245 000	2 255 000	9 500 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5161	7	158	5RoK	1,909%	11 060 000	6 940 000	18 000 000	45 749	8 690	8 374	3 800	66 613
Trapphus 5	5162	7	104	4RoK	1,409%	7 245 000	5 755 000	13 000 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5171	8	109	3RoK	1,459%	7 630 000	3 370 000	11 000 000	34 972	5 995	5 777	3 800	50 544
Trapphus 5	5172	8	104	4RoK	1,409%	7 245 000	2 455 000	9 700 000	33 762	5 693	5 486	3 800	48 740
Trapphus 5	5181	9	137	5RoK	1,712%	9 555 000	5 945 000	15 500 000	41 020	7 508	7 235	3 800	59 562
Trapphus 5	5191	10+11	201	7 RoK Etage	2,299%	14 035 000	7 965 000	22 000 000	55 097	11 028	10 627	3 800	80 551
			7090		100,000%	496 265 000	171 085 000	667 350 000	2 396 218	389 923	375 744	292 600	3 454 484

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	3 454 484	3 444 604	3 434 527	3 539 411	3 536 034	3 535 501	3 550 175
Hysesintäkter garage	762 000	777 240	792 785	808 640	824 813	841 310	928 874
Hysesintäkter övriga lokaler	2 272 000	2 317 440	2 363 789	2 411 065	2 459 286	2 508 472	2 769 555
Debitering fastighetsskatt	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508
Summa inbetalningar	6 778 484	6 835 084	6 892 816	7 066 867	7 134 039	7 205 465	7 602 112
Utbetalningar							
Ränta	3 948 480	3 948 480	3 948 480	3 948 480	3 945 716	3 942 715	3 922 025
Amortering ²	0	0	0	115 164	125 035	138 197	230 328
Driftskostnader	2 340 004	2 386 804	2 434 540	2 483 231	2 532 896	2 583 553	2 852 452
Fastighetsskatt	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	6 578 484	6 631 084	6 684 736	6 854 625	6 917 552	6 984 649	7 358 313
Fond för yttre underhåll/kassa	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) I denna prognos amorteras fr o m år 4 lån enligt en 50-årig serieplan.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	3 454 484	3 444 604	3 434 527	3 539 411	3 536 034	3 535 501	3 550 175
Hysesintäkter garage	762 000	777 240	792 785	808 640	824 813	841 310	928 874
Hysesintäkter övriga lokaler	2 272 000	2 317 440	2 363 789	2 411 065	2 459 286	2 508 472	2 769 555
Debitering fastighetsskatt	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508
Summa intäkter	6 778 484	6 835 084	6 892 816	7 066 867	7 134 039	7 205 465	7 602 112
Kostnader							
Ränta	3 948 480	3 948 480	3 948 480	3 948 480	3 945 716	3 942 715	3 922 025
Avskrivningar	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Driftskostnader	2 340 004	2 386 804	2 434 540	2 483 231	2 532 896	2 583 553	2 852 452
Fastighetsskatt	290 000	295 800	301 716	307 750	313 905	320 183	353 508
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	10 078 484	10 131 084	10 184 736	10 239 461	10 292 517	10 346 452	10 627 985
Beräknat resultat ³	-3 300 000	-3 296 000	-3 291 920	-3 172 594	-3 158 478	-3 140 987	-3 025 873

3) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	3 454 484	3 444 604	3 434 527	3 539 411	3 536 034	3 535 501	3 550 175
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	487	486	484	499	499	499	501
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	6 754 484	6 740 604	6 726 447	6 712 006	6 694 512	6 676 488	6 576 048
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	953	951	949	947	944	942	928

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	7 090	7 090	7 090	7 090	7 090	7 090	7 090

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 454 484	3 444 604	3 434 527	3 539 411	3 536 034	3 535 501	3 550 175
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	487	486	484	499	499	499	501
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	5 099 684	5 089 804	5 079 727	5 184 611	5 180 082	5 178 299	5 184 352
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	719	718	717	731	731	730	731
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	6 744 884	6 735 004	6 724 927	6 829 811	6 824 131	6 821 097	6 818 529
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	951	950	949	963	963	962	962
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	3 454 484	3 439 664	3 424 400	3 523 841	3 514 754	3 508 235	3 488 464
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	487	485	483	497	496	495	492
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	3 454 484	3 434 724	3 414 174	3 507 966	3 492 846	3 479 890	3 421 118
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	487	484	482	495	493	491	483

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, TV / tele / data-tjänster eller konsumtionsvatten kan beräknas på andelstal, förbrukning eller area och utdebiteras alternativt faktureras direkt från leverantör till bostadsrättsinnehavaren. För lägenheter utrustade med eldstad får föreningen debitera bostadsrättshavare de faktiska kostnaderna för myndighetskontroller, underhåll och reparationer hänförliga till eldstaden.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något underhållsbehov, utöver löpande, ej bör föreligga år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta ett belopp motsvarande 200 000 kr per år till yttre fond, i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm 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 Äril Båtbyggarparken org.nummer 769631-7028, 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 handlingar enligt bilaga 1 förelegat.

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 2016-04-26

Stockholm 2016-04-26


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 Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken /769631-7028/

Registreringsbevis, 2016-04-25

Stadgar, 2016-04-25

Fastighetsdatautdrag Stockholm Backåkra, 2016-04-20

Beräkning taxeringsvärde, värdeområdeskarta, 2016-04-22

Finansieringsoffert, 2016-04-26

E-post om area, 2016-04-21

Bygglovsritningar, 2016-02-26 och 2016-02-29

Ritningar, 2016-03-09

Teknisk beskrivning, 2016-04-08

Lantmäterihandlingar, 2016-02-10

Exploateringsavtal, 2015-04-09

Projektkalkyl, 2016-04-21

Överenskommelse om GA, 2016-04-04

SS 42