

KOSTNADSKALKYL

för Bostadsrättsföreningen Vegaparken med org.nr 769628-3576. Avser del av fastigheten Kolartorp 1:222 i Haninge kommun. Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket den 4 juli år 2014, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under året 2014 uppföra 11 stycken radhuslägenheter. Den totala bostadsytan kommer är 1.089 kvm. Inflyttningsklart under år 2015. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap.3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Ber. tax.värde 2014	12 166	tkr, varav bostäder	12 166	tkr
och lokaler	-	tkr. Uttagna pantbrev:	-	tkr

ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Produktionskostnad	40 600 000
(inkl köpeskilling fastighet och aktier, entreprenadkostn, lagfartskostnad mm)	

FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (kr)

Beräknat nya föreningslån med snittränta	3,25%	11 550 000
Insatser		29 050 000

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Räntor	375 375
Avskrivningar	404 740
Driftkostnader (275 kr/kvm)	299 000
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift *	-
Reparationsfondering (0,1 % av tax. värdet)	12 166

FINANSIERING AV ÅRSKOSTNADEN (kr)

Årsavgifter medlemmar	686 541
-----------------------	---------

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i juni 2014.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Vid 1% avskrivning blir det 404.740 kr. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre

underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

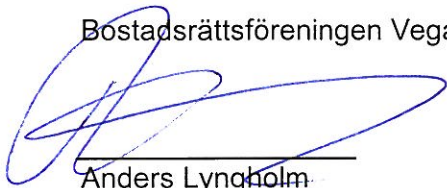
Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Haninge 2014-07-07

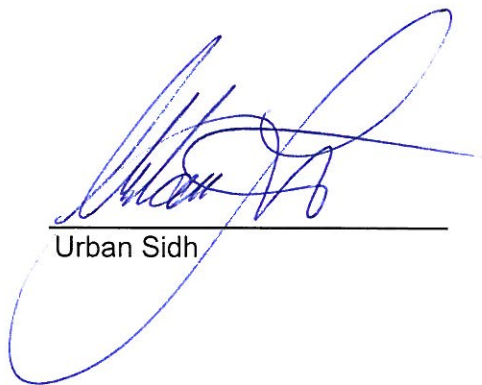
Bostadsrättsföreningen Vegaparken



Anders Lyngholm



Björn Isaksson



Urban Sidh

Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	99	9,0909%	2 800 000	62 413	5 201
2	99	9,0909%	2 800 000	62 413	5 201
3	99	9,0909%	2 650 000	62 413	5 201
4	99	9,0909%	2 650 000	62 413	5 201
5	99	9,0909%	2 700 000	62 413	5 201
6	99	9,0909%	2 700 000	62 413	5 201
7	99	9,0909%	2 550 000	62 413	5 201
8	99	9,0909%	2 550 000	62 413	5 201
9	99	9,0909%	2 550 000	62 413	5 201
10	99	9,0909%	2 550 000	62 413	5 201
11	99	9,0909%	2 550 000	62 413	5 201
	1 089	100,00%	29 050 000	686 541	57 212

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Nyckeltal

Insats	26 676 kr/kvm
Driftkostnad	275 kr/kvm
Årsavgift	630 kr/kvm

BILAGA 1 PROGNOS

636 409 308

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375	375 375
Avskrivningar	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740	404 740
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	299 000	304 980	311 080	317 301	323 647	330 120	336 723	343 457	350 326	357 333	364 479
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	12 166	12 409	12 658	12 911	13 169	13 432	13 701	13 975	14 254	14 539	14 830
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
Underskott *	686 541	692 764	699 112	705 587	712 191	718 927	725 798	732 807	739 956	747 247	754 685
Balanserat underskott	- 392 574	- 392 331	- 392 082	- 391 829	- 391 571	- 391 308	- 391 039	- 390 765	- 390 486	- 390 200	- 389 910
	- 392 574	- 784 905	- 1 176 987	- 1 568 816	- 1 960 388	- 2 351 695	- 2 742 734	- 3 133 499	- 3 523 985	- 3 914 185	- 4 304 095
*I kalkylen görs en linjär avskrivning om 1%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.											
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	3,25%										
Inflationsantagande	2,0%										
Taxeringsvärde	12 166 000	12 409 320	12 657 506	12 910 657	13 168 870	13 432 247	13 700 892	13 974 910	14 254 408	14 539 496	14 830 286
Föreningslån	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000	11 550 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	686 541	692 764	699 112	705 587	712 191	718 927	725 798	732 807	739 956	747 247	754 685
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	686 541	808 264	814 612	821 087	827 691	834 427	841 298	848 307	855 456	862 747	870 185
2. Dagens räntenivå - 1%	686 541	577 264	583 612	590 087	596 691	603 427	610 298	617 307	624 456	631 747	639 185
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	686 541	695 876	705 491	715 394	725 595	736 102	746 923	758 070	769 551	781 376	793 556
2. Dagens inflationsnivå -1%	686 541	689 653	692 795	695 970	699 176	702 414	705 684	708 987	712 323	715 693	719 096

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Vegaparken, org. nr 769628-3576 får härmed ge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Föresättningar enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Stockholm 2014-08-15



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom kostnadskalkylen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Projektbroschyr innehållande bland annat plan och fasadritningar
Situationsplan
Beräkning driftskostnader
Mäklarinformation