

Kostnadskalkyl för

**Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan**

769628-8450

Stockholms kommun

Stockholm 2016-05-09


Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan



Louise Eklund



Andreas Bexell



Emma Westfelt

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	9
10.	Känslighetsanalys	10
11.	Särskilda förhållanden	10

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan /769628-8450/ som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-03 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva ett aktiebolag med fastigheterna Stockholm Spinnakern 2 och Paddeln 1 som underliggande tillgång och på fastigheterna uppföra två flerbostadshus om 52 bostadsrättslägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under tredje kvartalet 2018 och inflytt till fjärde kvartalet 2018.

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. Denna kalkyl har upprättats innan bygglov har beviljats och vunnit laga kraft.

Föreningen kommer att ställa säkerhet för de förskott som tas in efter erhållande av tillstånd från Bolagsverket.

Husen ligger i sådan anslutning till varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:		Stockholm Spinnakern 2 och Paddeln 1 (fastighetsbildning pågår).
Fastigheternas areal:	ca	1 250 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca	3 356 kvm
Antal bostadslägenheter:		52 st
Garage:	ca	26 platser inom fastigheterna samt 5 platser genom avtalsservitut.
Byggnadsår:		2018
Husens utformning:		Flerfamiljshus i nio respektive sex våningar.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kan komma att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende garage, cykelrum, lägenhetsförråd, parkeringsplatser, samt utrymme för källsortering m.m. Fastigheterna kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar.

### Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark samt källare.
Antal våningar:	Brygghuset 9 våningar, Backhuset 6 våningar samt källare.
Stomme:	Betong och/eller stål.
Fasad:	Puts.
Yttertak:	Papp.
Balkonger:	Betong, balkongräcke i glas och betong.
Fönster:	Trä/aluminium.
Ytterdörr:	Säkerhetsdörrar till lägenheterna och aluminiumdörrar till trapphusentree.

**Gemensamma anordningar:**

Barnvagnsrum:	I Brygghuset och Backhuset.
Cykelrum:	I Backhuset.
Lägenhetsförråd:	I Backhuset.
Källsorteringsutrymme:	I Backhuset.
Gemensam mark:	Viss kvartersmark.

**Installationer:**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtergivning.
TV/tele/bredband:	Fibernät. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.
Hiss:	Två hissar, en i vardera byggnad.

**Lägenhetsbeskrivning:**

Entréutrymme/hall:	Klinker, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, spishäll och diskmaskin.
Badrum:	WC, handfat, handdukstork och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Beräknad anskaffningskostnad <sup>1</sup> innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 324 650 000 kr

**Summa anskaffningskostnad 324 650 000 kr**

1) Anskaffningskostnaden är beräknad utifrån att föreningen kan tillgodoräkna sig att erhålla avdrag motsvarande investeringsmoms för garagedelen.

**4. FINANSIERINGSPLAN**

Lån 37 000 000 kr  
 Insatser 172 590 000 kr  
 Upplåtelseavgifter <sup>2</sup> 115 060 000 kr

**Summa finansiering 324 650 000 kr**

2) Upplåtelseavgifterna kan komma att öka eller minska vilket ökar eller minskar anskaffningskostnaden i motsvarande mån.

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER****Kapitalkostnad och amortering**

Bankoffert har lämnats med en ränta om 1,24 % vid en bindningstid om 3 år. Räntan har dock beräknats utifrån antagande om 3,5 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan lånet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Kredittiden motsvarar minst bindningstiden för räntan.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	37 000 000	3 år	3,50%	1 295 000 kr
Summa	37 000 000			1 295 000 kr

Amortering, år 1 25 900 kr

Räntekostnad, år 1 1 295 000 kr

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 1 320 900 kr**

**Avskrivningar**

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 129 649 031 kr  
 Avskrivningsbelopp, år 1: 1 296 490 kr

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**

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme, vatten och avlopp, fastighetsel, sophämtning, försäkringar inkl bostadsrättstillägg, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

**Summa driftskostnader****1 129 890 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:
---

- |                        |
|------------------------|
| - Hushållsel           |
| - TV/bredband/telefoni |
| - Hemförsäkring        |

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats till:

varav mark bostäder

**90 285 000 kr**

varav byggnad bostäder

28 000 000 kr

varav mark lokal

60 000 000 kr

varav byggnad lokal (garage)

0 kr

2 285 000 kr

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

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt****22 850 kr****Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1****100 680 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****2 574 320 kr****6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgift bostäder

2 246 960 kr

Hysesintäkt 31 st garageplatser

327 360 kr

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER****2 574 320 kr**

## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Nr	Lgh nr	Plan	Antal rum	Bo-area (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
<b>Brygghuset</b>										
1	1001	0	1	35	1,24%	1 680 000	1 120 000	2 800 000	27 820	2 318
2	1002	0	2	68	1,94%	3 000 000	2 000 000	5 000 000	43 544	3 629
3	1003	0	2	44	1,51%	2 070 000	1 380 000	3 450 000	33 868	2 822
4	1101	1	4	96	2,60%	4 710 000	3 140 000	7 850 000	58 462	4 872
5	1102	1	2	42	1,47%	2 190 000	1 460 000	3 650 000	33 061	2 755
6	1103	1	3	67	1,99%	3 420 000	2 280 000	5 700 000	44 754	3 729
7	1201	2	4	96	2,60%	4 800 000	3 200 000	8 000 000	58 462	4 872
8	1202	2	2	42	1,47%	2 220 000	1 480 000	3 700 000	33 061	2 755
9	1203	2	3	67	1,99%	3 480 000	2 320 000	5 800 000	44 754	3 729
10	1301	3	4	96	2,60%	4 890 000	3 260 000	8 150 000	58 462	4 872
11	1302	3	2	42	1,47%	2 250 000	1 500 000	3 750 000	33 061	2 755
12	1303	3	3	67	1,99%	3 540 000	2 360 000	5 900 000	44 754	3 729
13	1401	4	4	96	2,60%	5 040 000	3 360 000	8 400 000	58 462	4 872
14	1402	4	2	42	1,47%	2 280 000	1 520 000	3 800 000	33 061	2 755
15	1403	4	3	67	1,99%	3 600 000	2 400 000	6 000 000	44 754	3 729
16	1501	5	4	96	2,60%	5 130 000	3 420 000	8 550 000	58 462	4 872
17	1502	5	2	42	1,47%	2 310 000	1 540 000	3 850 000	33 061	2 755
18	1503	5	3	67	1,99%	3 660 000	2 440 000	6 100 000	44 754	3 729
19	1601	6	4	96	2,60%	5 220 000	3 480 000	8 700 000	58 462	4 872
20	1602	6	2	42	1,47%	2 340 000	1 560 000	3 900 000	33 061	2 755
21	1603	6	3	67	1,99%	3 720 000	2 480 000	6 200 000	44 754	3 729
22	1701	7	4	96	2,60%	5 310 000	3 540 000	8 850 000	58 462	4 872
23	1702	7	2	42	1,47%	2 370 000	1 580 000	3 950 000	33 061	2 755
24	1703	7	3	67	1,99%	3 780 000	2 520 000	6 300 000	44 754	3 729
25	1801	8	4	96	2,60%	5 400 000	3 600 000	9 000 000	58 462	4 872
26	1802	8	2	42	1,47%	2 400 000	1 600 000	4 000 000	33 061	2 755
27	1803	8	3	70	2,05%	4 020 000	2 680 000	6 700 000	45 963	3 830
<b>Summa Brygghuset</b>				<b>1 790</b>	<b>53,26%</b>	<b>94 830 000</b>	<b>63 220 000</b>	<b>158 050 000</b>	<b>1 196 658</b>	<b>99 722</b>
<b>Backhuset</b>										
1	1001	0	3	92	2,44%	3 900 000	2 600 000	6 500 000	54 833	4 569
2	1101	1	4	99	2,66%	4 860 000	3 240 000	8 100 000	59 672	4 973
3	1102	1	2	45	1,53%	1 980 000	1 320 000	3 300 000	34 271	2 856
4	1103	1	1	31	1,17%	1 410 000	940 000	2 350 000	26 207	2 184
5	1104	1	2	49	1,60%	2 160 000	1 440 000	3 600 000	35 884	2 990
6	1105	1	3	79	2,21%	4 080 000	2 720 000	6 800 000	49 592	4 133
7	1201	2	4	99	2,66%	4 920 000	3 280 000	8 200 000	59 672	4 973
8	1202	2	2	45	1,53%	2 040 000	1 360 000	3 400 000	34 271	2 856
9	1203	2	1	31	1,17%	1 470 000	980 000	2 450 000	26 207	2 184
10	1204	2	2	49	1,60%	2 220 000	1 480 000	3 700 000	35 884	2 990
11	1205	2	3	79	2,21%	4 140 000	2 760 000	6 900 000	49 592	4 133
12	1301	3	4	99	2,66%	4 980 000	3 320 000	8 300 000	59 672	4 973
13	1302	3	2	45	1,53%	2 130 000	1 420 000	3 550 000	34 271	2 856
14	1303	3	1	31	1,17%	1 530 000	1 020 000	2 550 000	26 207	2 184
15	1304	3	2	49	1,60%	2 310 000	1 540 000	3 850 000	35 884	2 990
16	1305	3	3	81	2,24%	4 290 000	2 860 000	7 150 000	50 398	4 200

Nr	Lgh nr	Plan	Antal rum	Bo-area (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
17	1401	4	4	99	2,66%	5 040 000	3 360 000	8 400 000	59 672	4 973
18	1402	4	2	45	1,53%	2 160 000	1 440 000	3 600 000	34 271	2 856
19	1403	4	1	31	1,17%	1 560 000	1 040 000	2 600 000	26 207	2 184
20	1404	4	2	49	1,60%	2 340 000	1 560 000	3 900 000	35 884	2 990
21	1405	4	3	81	2,24%	4 350 000	2 900 000	7 250 000	50 398	4 200
22	1501	5	3	85	2,31%	4 590 000	3 060 000	7 650 000	52 011	4 334
23	1502	5	2	45	1,53%	2 190 000	1 460 000	3 650 000	34 271	2 856
24	1503	5	1	31	1,17%	1 590 000	1 060 000	2 650 000	26 207	2 184
25	1504	5	4	97	2,62%	5 520 000	3 680 000	9 200 000	58 865	4 905
<b>Summa Backhuset</b>				<b>1 566</b>	<b>46,74%</b>	<b>77 760 000</b>	<b>51 840 000</b>	<b>129 600 000</b>	<b>1 050 302</b>	<b>87 525</b>
<b>Summa bostäder totalt</b>				<b>3 356</b>	<b>100,00%</b>	<b>172 590 000</b>	<b>115 060 000</b>	<b>287 650 000</b>	<b>2 246 960</b>	<b>187 247</b>

**Upplåtelseavgifter**

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 115 060 000 kronor. Summan upplåtelseavgifter kan komma att bli högre eller lägre.

**8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)**

Anskaffningskostnad per kvm	96 737 kr
Belåning per kvm år 1	11 025 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	85 712 kr
Driftskostnader per kvm år 1	337 kr
Årsavgift per kvm år 1	670 kr



## 9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR</b>							
<b>Inbetalningar</b>							
Årsavgifter <sup>1</sup>	2 246 960	2 266 795	2 287 662	2 309 544	2 331 681	2 354 452	2 479 464
Hysesintäkter garage	327 360	333 907	340 585	347 397	354 345	361 432	399 050
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>2 574 320</b>	<b>2 600 702</b>	<b>2 628 247</b>	<b>2 656 941</b>	<b>2 686 026</b>	<b>2 715 884</b>	<b>2 878 514</b>
<b>Utbetalningar</b>							
Ränta <sup>2</sup>	1 295 000	1 294 094	1 293 109	1 292 022	1 290 804	1 289 457	1 280 302
Amortering <sup>3</sup>	25 900	28 120	31 080	34 780	38 480	42 550	70 300
Driftskostnader	1 129 890	1 152 488	1 175 538	1 199 048	1 223 029	1 247 490	1 377 330
Fastighetsskatt	22 850	23 307	23 773	24 249	24 734	25 228	27 854
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>2 473 640</b>	<b>2 498 008</b>	<b>2 523 500</b>	<b>2 550 098</b>	<b>2 577 047</b>	<b>2 604 726</b>	<b>2 755 785</b>
Fond för yttre underhåll/kassa	100 680	102 694	104 747	106 842	108 979	111 159	122 728
<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3,5 %.							
3) I denna prognos amorteras föreningens lån fr o m år 1 enligt en 50-årig serieplan.							

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	2 246 960	2 266 795	2 287 662	2 309 544	2 331 681	2 354 452	2 479 464
Hysesintäkter garage	327 360	333 907	340 585	347 397	354 345	361 432	399 050
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 574 320</b>	<b>2 600 702</b>	<b>2 628 247</b>	<b>2 656 941</b>	<b>2 686 026</b>	<b>2 715 884</b>	<b>2 878 514</b>
<b>Kostnader</b>							
Ränta	1 295 000	1 294 094	1 293 109	1 292 022	1 290 804	1 289 457	1 280 302
Avskrivningar	1 296 490	1 296 490	1 296 490	1 296 490	1 296 490	1 296 490	1 296 490
Driftskostnader	1 129 890	1 152 488	1 175 538	1 199 048	1 223 029	1 247 490	1 377 330
Fastighetsskatt	22 850	23 307	23 773	24 249	24 734	25 228	27 854
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 744 230</b>	<b>3 766 379</b>	<b>3 788 910</b>	<b>3 811 809</b>	<b>3 835 057</b>	<b>3 858 666</b>	<b>3 981 976</b>
<b>Beräknat resultat <sup>4</sup></b>	<b>-1 169 910</b>	<b>-1 165 677</b>	<b>-1 160 663</b>	<b>-1 154 868</b>	<b>-1 149 031</b>	<b>-1 142 781</b>	<b>-1 103 462</b>
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

<b>FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG</b>							
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll</b>							
Årsavgifter, totalt	2 246 960	2 266 795	2 287 662	2 309 544	2 331 681	2 354 452	2 479 464
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	670	675	682	688	695	702	739
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)</b>							
Årsavgifter, totalt	3 290 290	3 301 658	3 312 497	3 322 789	3 333 253	3 343 525	3 389 897
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	980	984	987	990	993	996	1 010

<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Räntesats (genomsnitt)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356	3 356

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgift, totalt	2 246 960	2 266 795	2 287 662	2 309 544	2 331 681	2 354 452	2 479 464
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	675	682	688	695	702	739
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	2 616 960	2 636 536	2 657 122	2 678 693	2 700 483	2 722 869	2 845 264
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	780	786	792	798	805	811	848
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %</b>							
Årsavgift, totalt	2 986 960	3 006 277	3 026 582	3 047 842	3 069 284	3 091 285	3 211 065
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	890	896	902	908	915	921	957
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	2 246 960	2 271 145	2 296 457	2 322 875	2 349 637	2 377 115	2 526 713
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	677	684	692	700	708	753
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>							
Årsavgift, totalt	2 246 960	2 285 316	2 325 816	2 368 493	2 412 643	2 458 701	2 721 397
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	681	693	706	719	733	811

## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA.
3. Upplåtelse kan till viss del komma att ske till juridisk person.
4. ALM Equity lämnar garanti vad gäller förvärv av ev osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM Equity eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som ej sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan /769628-8450/ 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.

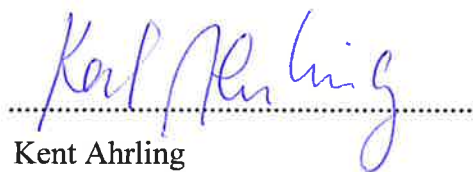
Som grund för bedömningen av kalkylen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 1 juni 2016



Anders Berg



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

## **Bilagor kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Kanotbryggan /769628-8450/**

Registreringsbevis Brf Kanotbryggan, 2016-04-25  
Stadgar registrerade 2014-12-05  
FDS Stockholm Gröndal 1:1 och Stockholm Paddeln 1, 2016-05-09  
Indikativ offert Swedbank, 2016-05-09  
Beräkning värme varmvatten  
Premieindikation från Howden, 2016-05-09  
Beräkning taxeringsvärde, 2016-05-04  
Situationsplan, 2015-11-04  
Ärende PM, redovisning av BTA samt Boarea, 2016-04-27  
Fasadritningar, 2016-05-02  
Planritningar 2016-04-13  
Avskrivningsunderlag, 2016-05-09  
Beslut från Exploateringskontoret, 2015-10-22  
Redovisning beräknade driftskostnader