

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden

Stockholms kommun, Stockholms län

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	2
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
D. Finansieringsplan	3
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	4
F. Nyckeltal	4
G. Lägenhetsredovisning	5
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 19 april 2017

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden



Hans Lindström



Hans-Olov Möller



Gerhard Makowsky

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, som registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Vågdalen 2, Stockholms kommun samt att på fastigheten uppföra två flerbostadshus med 116 st bostadslägenheter.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Produktionen startade i mars 2017.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vågdalen 2, Stockholms kommun
Fastighetsareal	c:a 3 337 m ²
Boarea	c:a 9 118 m ²
Antal bostadslägenheter	116 st
Lokalarea	c:a 164 m ²
Byggnadens utformning	Två flerbostadshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 59 platser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	344 500 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	3 692 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	11 236 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	830 595 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	830 645 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	43 500 000	2,78%	1 209 300	50	43 500	1 252 800
Fastighetslån nr 2 1b)	58 000 000	2,98%	1 728 400	50	58 000	1 786 400
Fastighetslån nr 3 1c)	43 500 000	3,23%	1 405 050	50	43 500	1 448 550
Summa fastighetslån	145 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 2)	1 300 000					
Upplåtelseavgifter	615 910 716					
Insatser	68 434 284					
Summa finansiering	830 645 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			4 342 750	---	145 000	4 487 750

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 2) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter. Avskrivning år 1 är beräknad till 4118580 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	4 342 750	
Amortering	145 000	
Summa kapitalkostnader		4 487 750
<u>Driftskostnader</u>		
Summa driftskostnader		2 811 600
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	149 280	
Summa övriga kostnader		149 280
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	279 000	
Summa avsättningar		279 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		7 727 630

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		
		i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	9 118 m ²	560 kr/m ² år	5 106 080	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	164 m ²	2 400 kr/m ² år	393 600	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			36 920	
Intäkt bilplatser, garage	59 st	2 000 kr/månad	1 416 000	
Årsavgift för prel kostnad för v-vattenförbrukning, bostäder		30 kr/m ² år	273 540	
Årsavgift för prel kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m ² år	501 490	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				7 727 630

- 1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.
- 2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlagga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	91 099
Belåning kr per m ² BOA + LOA	15 622
Driftskostnader kr per m ² BOA + LOA	303 inkl. prel. driftkostnader (85 kr/m ² år).
Årsavgift kr per m ² BOA	645 inkl. prel. debitering (85 kr/m ² år).

Lugnet i Sjöstaden

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
				exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor	årsavg. för varmvatten. kronor	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1-1001	117	5 RK	1,1638	59 425	6 435	3 510	69 370	5 781	796 441	6 853 559	7 650 000
1-1002	100	5 RK	1,0501	53 619	5 500	3 000	62 119	5 177	718 631	6 581 369	7 300 000
1-1101	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 058 812	6 750 000
1-1102	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 615 167	4 050 000
1-1103	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 370 540	7 080 000
1-1201	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 208 812	6 900 000
1-1202	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 715 167	4 150 000
1-1203	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 490 540	7 200 000
1-1301	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 308 812	7 000 000
1-1302	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 815 167	4 250 000
1-1303	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 640 540	7 350 000
1-1401	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 458 812	7 150 000
1-1402	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 945 167	4 380 000
1-1403	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 740 540	7 450 000
1-1501	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 658 812	7 350 000
1-1502	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	4 115 167	4 550 000
1-1503	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 940 540	7 650 000
2-1001	96	4 RK	1,0033	51 229	5 280	2 880	59 389	4 949	686 603	5 563 397	6 250 000
2-1002	91	4 RK	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	663 678	6 086 322	6 750 000
2-1101	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 158 812	6 850 000
2-1102	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 615 167	4 050 000
2-1103	77	3 RK	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	581 283	5 068 717	5 650 000
2-1104	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 050 377	5 650 000
2-1201	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 358 812	7 050 000
2-1202	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 715 167	4 150 000
2-1203	77	3 RK	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	581 283	5 168 717	5 750 000
2-1204	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 250 377	5 850 000
2-1301	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 658 812	7 350 000
2-1302	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 815 167	4 250 000
2-1303	77	3 RK	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	581 283	5 298 717	5 880 000
2-1304	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 350 377	5 950 000
2-1401	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 758 812	7 450 000
2-1402	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 915 167	4 350 000
2-1403	77	3 RK	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	581 283	5 418 717	6 000 000
2-1404	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 450 377	6 050 000
2-1501	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 858 812	7 550 000
2-1502	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	4 015 167	4 450 000
2-1503	77	3 RK	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	581 283	5 568 717	6 150 000
2-1504	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 550 377	6 150 000
2-1601	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 958 812	7 650 000
2-1602	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	4 115 167	4 550 000
2-1603	96	4 RK	1,0033	51 229	5 280	2 880	59 389	4 949	686 603	6 963 397	7 650 000
3-1001	91	4 RK	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	663 678	6 086 322	6 750 000
3-1002	117	5 RK	1,1638	59 425	6 435	3 510	69 370	5 781	796 441	6 853 559	7 650 000
3-1101	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 290 540	7 000 000
3-1102	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 615 167	4 050 000
3-1103	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 158 812	6 850 000
3-1201	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 490 540	7 200 000
3-1202	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 715 167	4 150 000
3-1203	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 358 812	7 050 000
3-1301	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 590 540	7 300 000
3-1302	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 815 167	4 250 000
3-1303	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 658 812	7 350 000
3-1401	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 690 540	7 400 000
3-1402	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	3 915 167	4 350 000
3-1403	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 758 812	7 450 000
3-1501	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 790 540	7 500 000
3-1502	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	4 015 167	4 450 000
3-1503	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 858 812	7 550 000
3-1601	101	4 RK	1,0367	52 935	5 555	3 030	61 520	5 127	709 460	6 940 540	7 650 000
3-1602	50	2 RK	0,6354	32 444	2 750	1 500	36 694	3 058	434 833	4 115 167	4 550 000
3-1603	97	4 RK	1,0100	51 572	5 335	2 910	59 817	4 985	691 188	6 958 812	7 650 000
4-1101	82	3 RK	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	604 208	4 745 792	5 350 000

Lugnet i Sjöstaden

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andelstal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
				exkl. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel. kronor	årsavg. för varmvatten. kronor	årsavgifter kronor	avgifter. kr			
4-1102	95	4 RK	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	682 018	5 767 982	6 450 000
4-1201	82	3 RK	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	604 208	4 845 792	5 450 000
4-1202	95	4 RK	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	682 018	5 867 982	6 550 000
4-1301	82	3 RK	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	604 208	4 995 792	5 600 000
4-1302	95	4 RK	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	682 018	5 967 982	6 650 000
4-1401	82	3 RK	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	604 208	5 145 792	5 750 000
4-1402	95	4 RK	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	682 018	6 067 982	6 750 000
4-1501	82	3 RK	0,8829	45 082	4 510	2 460	52 052	4 338	604 208	5 245 792	5 850 000
4-1502	95	4 RK	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	682 018	6 167 982	6 850 000
4-1601	162	5 RK	1,4648	74 794	8 910	4 860	88 564	7 380	1 002 429	8 992 571	9 995 000
4-1602	95	4 RK	0,9966	50 887	5 225	2 850	58 962	4 914	682 018	6 267 982	6 950 000
5-1001	91	4 RK	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	663 678	5 486 322	6 150 000
5-1002	77	2 RK	0,8160	41 666	4 235	2 310	48 211	4 018	558 426	4 591 574	5 150 000
5-1101	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	4 750 377	5 350 000
5-1102	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	2 965 535	3 350 000
5-1103	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	4 980 377	5 580 000
5-1201	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 050 377	5 650 000
5-1202	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 065 535	3 450 000
5-1203	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 100 377	5 700 000
5-1301	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 050 377	5 650 000
5-1302	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 165 535	3 550 000
5-1303	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 250 377	5 850 000
5-1401	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 150 377	5 750 000
5-1402	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 265 535	3 650 000
5-1403	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 400 377	6 000 000
5-1501	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 280 377	5 880 000
5-1502	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 365 535	3 750 000
5-1503	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 550 377	6 150 000
5-1601	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 400 377	6 000 000
5-1602	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 465 535	3 850 000
5-1603	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 700 377	6 300 000
5-1701	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 550 377	6 150 000
5-1702	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 615 535	4 000 000
6-1001	91	4 RK	0,9698	49 519	5 005	2 730	57 254	4 771	663 678	5 586 322	6 250 000
6-1101	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 050 377	5 650 000
6-1102	77	3 RK	0,8494	43 371	4 235	2 310	49 916	4 160	581 283	5 268 717	5 850 000
6-1201	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 150 377	5 750 000
6-1202	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 165 535	3 550 000
6-1203	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 250 377	5 850 000
6-1301	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 350 377	5 950 000
6-1302	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 265 535	3 650 000
6-1303	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 350 377	5 950 000
6-1401	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 450 377	6 050 000
6-1402	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 365 535	3 750 000
6-1403	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 450 377	6 050 000
6-1501	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 550 377	6 150 000
6-1502	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 465 535	3 850 000
6-1503	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 550 377	6 150 000
6-1601	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 650 377	6 250 000
6-1602	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 565 535	3 950 000
6-1603	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 700 377	6 300 000
6-1701	81	3 RK	0,8762	44 740	4 455	2 430	51 625	4 302	599 623	5 800 377	6 400 000
6-1702	39	2 RK	0,5618	28 686	2 145	1 170	32 001	2 667	384 465	3 715 535	4 100 000
SUMMA	9 118		100,0000	5 106 080	501 490	273 540	5 881 110		68 434 284	615 910 716	684 345 000
Antal lgh	116 st		-0,0003	16			16				

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök.
Siffran före anger antal rum.

Sammanställning, Bostäder

Summa årsavgift
Summa insats och upplåtelseavgift

kronor	kr/m2
5 881 110	645
684 345 000	75 054

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
1. RÄNTEKOSTNADER	4 342 750	4 338 407	4 334 065	4 329 722	4 325 379	4 321 036	4 281 654
Låneräntor	4 342 750	4 338 407	4 334 065	4 329 722	4 325 379	4 321 036	4 281 654
2. DRIFTSKOSTNADER	2 811 600	2 867 832	2 925 189	2 983 693	3 043 366	3 104 233	3 427 324
Driftskostnader	2 036 570	2 077 301	2 118 847	2 161 224	2 204 448	2 248 537	2 482 567
Prel. Driftkostnader	775 030	790 531	806 342	822 469	838 918	855 696	944 757
3. ÖVRIGA KOSTNADER	149 280	152 266	155 311	158 417	161 585	164 817	181 971
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	149 280	152 266	155 311	158 417	161 585	164 817	181 971
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-1 846 520	-1 883 450	-1 921 119	-1 959 541	-1 998 731	-2 038 706	-2 250 895
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 846 520	-1 883 450	-1 921 119	-1 959 541	-1 998 731	-2 038 706	-2 250 895
5. AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	424 000	429 580	435 272	441 077	446 999	524 452	684 850
Amorteringar, lån	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	216 413	344 749
Avsättningar, underhåll	279 000	284 580	290 272	296 077	301 999	308 039	340 101

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	3,00%	2,99%	3,00%	3,00%	3,00%	2,99%	2,99%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118	9 118

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	5 881 110	5 904 635	5 928 718	5 953 368	5 978 598	6 075 832	6 324 904
Kostnader per m2 BOA	645	648	650	653	656	666	694

Anmärkning Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
Beräknad enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter	5 881 110	5 904 635	5 928 718	5 953 368	5 978 598	6 075 832	6 324 904
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	645	648	650	653	656	666	694
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet							
Årsavgifter	7 328 693	7 355 607	7 373 406	7 396 609	7 420 391	7 520 995	7 756 895
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	804	807	809	811	814	825	851
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet							
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	5 881 110	5 932 751	5 986 355	6 041 986	6 099 713	6 231 014	6 676 135
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	645	651	657	663	669	683	732

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, org nr 769634-0871, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

Vid intygsgivningen av denna kostnadskalkyl har följande handlingar varit tillgängliga:

- Registreringsbevis, 2017-03-01
- Föreningens stadgar, registrerade 2017-03-01
- Taxeringsvärdesberäkning, 2017-04-10
- Anbud projekt, Bonava Sverige AB, 2017-04-10
- Offert finansiering, 2107-03-23 med accept, 2017-04-06
- Ritningar, 2016-12-21
- Tidplan, 2017-01-27
- Uppgifter om lokalarean från Structor i Örebro AB, 2017-03-08
- Fastighetsutdrag 2017-04-19
- Sammanställning driftskostnader 2017-04-19

Stockholm 2017-04-19



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Joakim Grönwall
Advokat, Delta Advokatbyrå

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