

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Äppelhamen i Frestaby Upplands Väsby kommun

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- E2. Analys kassaflöde
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

bilaga

Alingsås 2018 -10-18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äppelhamen i Frestaby



Marcus Lerander



Jan Dahlén



Lars Kylin

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppelhagen i Frestaby som har sitt säte i Upplands Väsby kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2018-04-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med tillhörande mark och P-platser utan tidsbegränsning.

Under 2019 beräknas uppförande påbörjas av sammanlagt 21st bostadsrättslägenheter. Varav 1st bostadsrätt är avsedd för butiksverksamhet.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd, preliminärt under juni/juli 2020.

Inflyttning beräknas ske under augusti/september 2020 och beräknas avslutad inom fyra månader efter första inflyttning.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § i Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna på förvärv av fastigheten Frestaby 1:508 genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening (769629-7501) samt totalentreprenad enligt kontrakt med TB-GRUPPEN Bostad AB (556657-1948).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda och insamlade under juni 2018.

Marken förvärfas genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga andelar i Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening, som genom köpekontrakt kommer äga fastigheten Frestaby 1:508. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av samtliga andelar genomförs en fusion där Östra landmärket nr 14 uppgår i bostadsrättsföreningen. I och med detta kommer bostadsrättsföreningen att bli ensam ägare till fastigheten Frestaby 1:508. Detta förfarande medför en latent skatteskuld som utlöses då föreningen säljer fastigheten, eller del av fastigheten, som exempelvis vid ombildning till äganderätt.

Enligt kontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av TB-GRUPPEN Bostad AB åt Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening.

Totalentreprenören skall till bostadsrättsföreningen lämna säkerhet under entreprenadtiden enligt ABT 06. Intyg på säkerhet skall överlämnas till föreningen innan entreprenaden påbörjas. Säkerhet under garantitiden enligt ABT 06 skall överlämnas i samband med slutbesiktning.

Totalentreprenören skall även till bostadsrättsföreningen bekosta erforderliga säkerheter för förskott enligt Bostadsrättslagen 5 kap 3 §.

Efter avräkningsdagen svarar totalentreprenören för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Denna skyldighet har totalentreprenören intill dess att upplåtelse sker.

Senast sex månader efter avräkningsdagen skall totalentreprenören förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt, för en köpeskilling motsvarande den i ekonomiska planen bestämda insatsen jämte eventuell upplåtelseavgift. Totalentreprenören har rättighet, men ej skyldighet att hyra ut lägenhet i andra hand.

Insatsgaranti tecknas ca 1-2 månad innan upplåtelseavtal tecknas.

Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl, samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar annorlunda. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift och avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. (Andelstal är fastställda av styrelsen i och med denna kalkyl).
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Respektive bostadsrättshavare skall ansvara för och bekosta skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomtmarken (enligt respektive upplåtelseavtal).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Frestaby 1:508 i Upplands Väsby kommun
Adress:	Poolgatan. Numrering ej fastställd 194 54 Upplands Väsby
Tomtens areal:	Ca 4516 m ²
Bostadsarea:	Ca 2419 m ²
Lokalarea:	Ca 140 m ²
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	<p>Två (2) bostadsbyggnader i två (2) plan med tio (10) radhuslägenheter med tio (10) förråd på lägenheternas baksidor. Fyra (4) bostadsbyggnader i två (2) plan med åtta (8) parhuslägenheter med tillhörande förrådsbyggnader i carport i anslutning till varje lägenhet. Alla lägenheter upplåts med tillhörande tomtmark i anslutning till respektive lägenhet.</p> <p>En (1) byggnad i två (2) plan med två (2) lägenheter på vån två (2) och en (1) lägenhet avsedd på butiksverksamhet på vån ett (1). Separat trapphus.</p> <p>Byggnadsår kommer vara 2020.</p>
Husens placering i förhållande till varandra:	Parhusen är placerade längs en lokalgata (Poolgatan). Radhusen är placerade på två sidor utmed en kvartersgata med återvändsgränd. Flerfamiljshus placeras i fastighetshörn utmed Poolgatan och Älvhagsvägen.
Bygglov:	Upplåtelseavtal tecknas förutsatt att bygglov erhållits.

Tekniska anordningar

Bostäder

Vattenmätare	Gemensam vattenmätning som placeras nära förbindelsepunkt. Separat mätning i lägenheter för enskild debitering, från föreningen.
EI	Varje lägenhet förses med en egen anslutning för EL, varje bostadsrätthavare tecknar ett eget elabonnemang med separat mätning. En anslutning för föreningens gatubelysning
Frånluftsvärmepump	För ventilation, samt produktion av värme och varmvatten installeras en (1) frånluftsvärmepump i respektive lägenhet, där bostadsrättshavaren själv står för driftskostnader – elförbrukning.

Avfall Gemensamma sopskåp
Fiber Varje bostadslägenhet förses med en egen anslutning för fiber, samt kablage för eget nätverk inom lägenheten.

Par- och radhus utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare.
Lägenheter 3 rok förses med kombimaskin.

Tomtmark

Tomtmark i anslutning till lägenhet upplåts med bostadsrätt till respektive lägenhet, avser par och radhus.

Parkering

Lägenheter i parhus har tillhörande 2 parkeringar varav 1 av de 2 i carport. Lägenheter upplåtna som radhus har 1 parkeringsplats i angränsning till entré och ytterligare parkeringsmöjligheter inom 50 meter ifrån lägenheten som hyrs ut med separat sidoavtal. Lägenheter i flerfamiljshus har tillgång till minst 1 parkering i anslutning till byggnad som hyrs ut med separat sidoavtal.

Servitut

Ca 10 kvm mark i fastighetens sydvästra hörn kommer disponeras för allmänt ändamål (gångbana). Denna yta kan komma att fastighetsregleras till kommunen alternativt upplåtas med servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong platta på mark.
Antal våningar	2 våningar.
Yttervägg	Trästomme och utvändig träpanel.
Entréer	Alla lägenheter har egen entré
Yttertak	Takpannor av betong.
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump
Ventilation	Frånluftsventilation via värmepump. Tilluft genom friskluftsventiler.

Bostädernas biutrymmen

Radhus samt parhus förses med ett kallförråd i anslutning till respektive lägenhet.
Lägenhet 3rok har förråd i lägenhet

Kortfattad rumsbeskrivning

Bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Kök	parkett	målad gips	vit takskiva	kyl, frys, induktionshäll, ugn, diskmaskin, mikrovågsugn, garderober, kapphylla
Hall	parkett	målad gips	vit takskiva	
Bad plan 1	klinker	kakel	vit takskiva	dusch, wc, handfat, spegel, duschvägg (i 3rok kombimaskin)
Bad plan 2	klinker	kakel	vit takskiva	dusch, wc, handfat, spegel.
Tvätt	klinker	målad gips	vit takskiva	tvättmaskin, torktumlare, städskåp.
Klädkammare	parkett	målad gips	vit takskiva	klädstång och hylla
Sovrum 2 & 3	parkett	målad gips	vit takskiva	garderober
Övriga rum	parkett	målad gips	vit takskiva	
Bostadsrättslokal	Betongyta	Målad gips	Vit takskiva	Pentry, wc

Standard i bostadsrättslokal bestäms i samråd med framtida bostadsrättshavare som bekostar eventuell lokalanpassning

Nödvändigt underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 11-årsperioden. Dock krävs årligen en normal tillsyn/underhåll/kontroll utvändigt av hängrännor, tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändigt av installationer, elektrisk utrustning och värmepump allt i enlighet med tillverkarnas rekommendationer.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad av totalentreprenören under byggtiden.
Efter slutbesiktning skall bostadsrättsföreningen teckna en fullvärdesförsäkring.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnader 98.000.000 kr
(Inkluderar gällande mervärdesskatt, byggherrekostnader, myndighets- och anslutningsavgifter, samt kostnader i samband med förvärv av fastigheten Frestaby 1:508, genom förvärv av samtliga andelar i Östra landmärket nr 14 ekonomisk förening.)

I beloppet ingår 100.000 kr som disponeras av föreningen.

Summa föreningens anskaffningskostnad (avser 21 lägenheter)

98.000.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas för år 1 till:

Taxeringsvärde: (år 2018)

	Bostäder	Lokaler/garage	Värde
Mark, kr	8 400 000 kr	297 000 kr	8 697 000 kr
Byggnad, kr	38 000 000 kr	1 034 000 kr	39 034 000 kr
Totalt, kr (år1)	46 400 000 kr	1 331 000 kr	<u>47 731 000 kr</u>

D. Finansieringsplan

Säkerhet för lån
Pantbrev i fastighet.

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Långgivare	Belopp kr	Kalkyl-ränta	Bindn.tid	Amort. plan	Amort. År 1	Ränta År 1	Amortering och ränta kr
Swedbank	6 400 000 kr	1,80%	0-2 år	100 år rak	64 000 kr	115 200 kr	179 200 kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,05%	1-3 år	100 år rak	64 000 kr	131 200 kr	195 200 kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,25%	2-4 år	100 år rak	64 000 kr	144 000 kr	208 000 kr
Swedbank	6 400 000 kr	2,70%	3-5 år	100 år rak	64 000 kr	172 800 kr	236 800 kr
	25 600 000 kr	2,20%			256 000 kr	563 200 kr	819 200 kr

Insatser + upplåtelseavgift **72.400.000 kr**

Summa kapitalkostnad år 1 **819.200 kr**

Summa finansiering 98.000.000 kr

Bindningstider och slutliga räntesatser fastställs i samband med slutlig placering av lån. Del av lånesumman kan komma att bindas i förtid för att säkra delar av föreningens långsiktiga finansiering.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar ränta, amortering på lån, skatter, förvaltning, löpande driftskostnader samt avsättning till underhåll - dock inte avskrivningar.

*Föreningen tillämpar en 100-årig linjär avskrivning, summan för avskrivningen blir **805.000 kr/år**. Vilket innebär att föreningens bokförda resultat blir negativt. Detta kommer dock inte att påverka föreningens likviditet, utan är ett bokfört resultat.*

E1. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Föreningens driftskostnader som fördelas per andel (inklusive moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	50.000 kr
Revision	15.000 kr
Försäkringar	35.000 kr
Styrelsearvoden	10.000 kr
Avfallshantering	35.000 kr
Fastighetsskötsel – snöröjning, sopning och lokalvård. Gatubelysning	35.000 kr
Reserv / övrigt	12.000 kr
Boende-app – Appbaserat hjälpmedel för kommunikation via smartphones	8.000 kr

200.000 kr

Driftskostnader som debiteras per förbrukning (inklusive moms)

Konsumtionsvatten

64.250 kr

Vattenförbrukning samordnas av bostadsrättsföreningen och är beräknad enligt schablon till ca 100-125 kbm per år och lägenhet/lokal cirka 200-260 kr/mån/lgh.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren/hyresgästen skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är: Lägenhetens/lokalens elförbrukning (inklusive drift av frånluftsvärmepump – det vill säga ventilation, värme och varmvatten) och abonnemang för fiber (bredband/ telefoni/ digital-TV). Bostadsrättshavare/hyresgäst skall även ansvara för skötsel, gräsklippning, snöskottning etc. av den mark som ingår i upplåtelsen av den egna bostadsrätten.

Elförbrukning uppskattas till ca 7.000-11.000 kWh per år och lägenhet. Förbrukningen påverkas av mängden hushållsel, varmvattenförbrukning samt lägenhetens inomhustemperatur. Uppskattad kostnad ca 1.200-1.700 kr/månad och lägenhet. Fiber beräknad kostnad 600 kr/månad och lägenhet.

Avsättning

Avsättningar för fastighetsunderhåll

120.000 kr**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift Bostäder (ingen avgift de första 15 åren)

0 kr

Fastighetsavgift Lokal (år 1)

13.310kr*Fastighetsskatt för lokalen betalas av bostadsrättshavaren***Kapitalkostnader (ränta + amortering)**

År 1

819.200 kr**Summa beräknade kostnader år 1****1.216.760 kr**

Årsavgifter som fördelas per andel

1.139.200 kr

Årsavgifter som fördelas per förbrukning (konsumtionsvatten)

64.250 kr

Hyresintäkter från parkeringar

0 kr

Intäkt fastighetsskatt från bostadsrättslokal

13.310 kr**Summa beräknade intäkter år 1****1.216.760 kr***Beräknad prognos år 1****+/- 0 kr***

E2. Analys kassaflöde

<u>Balans</u>		<u>Avskrivning 1%</u>	
Byggnad	80 500 000 kr	805 000 kr	
Mark	17 500 000 kr		
	98 000 000 kr	köpesk	
		fast	3 500 000 kr
Eget kapital	72 400 000 kr	tillägg	7 000 000 kr
Lån	25 600 000 kr	skulder	7 000 000 kr
	98 000 000 kr	mark	17 500 000 kr
 <u>Resultat</u>		byggherreomk	18 625 000 kr
Inkomster	1 216 760 kr	enreprenad	61 875 000 kr
driftkostnader	277 560 kr	byggnad	80 500 000 kr
driftnetto	939 200 kr		
avskrivningar	- 805 000 kr	Total	98 000 000 kr
Ebit	134 200 kr		
finansnetto	- 563 200 kr		
	- 429 000 kr		
 Resultat	- 429 000 kr		
avskrivning	805 000 kr		
amortering	- 256 000 kr		
Överskott	120 000 kr		

F. Nyckeltal

Insats + upplåtelseavgift per BOA + LOA (snitt)	28.292 kr
<u>Belåning bostäder per BOA + LOA år 1</u>	<u>10.004 kr</u>
Anskaffningskostnad per BOA + LOA	38.296 kr
 Driftskostnader per BOA + LOA år 1 (exkl. fiber, el/värme)	103 kr
 Årsavgift per BOA + LOA år 1	470 kr
 Årsavgift fördelad per andel i genomsnitt per BOA + LOA år 1	445 kr
Årsavgift fördelad per förbrukning i genomsnitt per BOA + LOA år 1	25 kr

G. Lägenhetsredovisning

Brf-Nr	Rok	kvm (BOA/LOA)	kvm Tomt	Andel	Insats	upplåtelseavg	insats+upplåt= total pris	årsavgift per andel	mån.avg andel	årsavgift per förbrukn.	mån.avg vatten	Summa avg. per månad
1	5	127	174	4,96%	1 905 000 kr	1 570 000 kr	3 475 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
2	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 470 000 kr	3 375 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
3	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 490 000 kr	3 395 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
4	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 520 000 kr	3 425 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
5	5	127	257	4,96%	1 905 000 kr	1 680 000 kr	3 585 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
6	5	127	218	4,96%	1 905 000 kr	1 660 000 kr	3 565 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
7	5	127	188	4,96%	1 905 000 kr	1 640 000 kr	3 545 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
8	5	127	164	4,96%	1 905 000 kr	1 590 000 kr	3 495 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
9	5	127	150	4,96%	1 905 000 kr	1 550 000 kr	3 455 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
10	5	127	291	4,96%	1 905 000 kr	1 690 000 kr	3 595 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
11	5	127	200	4,96%	1 905 000 kr	1 790 000 kr	3 695 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
12	5	127	201	4,96%	1 905 000 kr	1 830 000 kr	3 735 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
13	5	127	301	4,96%	1 905 000 kr	1 970 000 kr	3 875 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
14	5	127	226	4,96%	1 905 000 kr	1 940 000 kr	3 845 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
15	5	127	196	4,96%	1 905 000 kr	1 920 000 kr	3 825 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
16	5	127	185	4,96%	1 905 000 kr	1 880 000 kr	3 785 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
17	5	127	183	4,96%	1 905 000 kr	1 770 000 kr	3 675 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
18	5	127	196	4,96%	1 905 000 kr	1 750 000 kr	3 655 000 kr	56 504 kr	4 709 kr	3 125 kr	260 kr	4 969 kr
19	3	69	0	2,71%	1 035 000 kr	1 300 000 kr	2 335 000 kr	30 872 kr	2 573 kr	2 500 kr	208 kr	2 781 kr
20	3	64	0	2,52%	960 000 kr	1 305 000 kr	2 265 000 kr	28 708 kr	2 392 kr	2 500 kr	208 kr	2 601 kr
21	Lokal	140	0	5,49%	2 100 000 kr	700 000 kr	2 800 000 kr	62 542 kr	5 212 kr	3 000 kr	250 kr	5 462 kr
		2559	3580	100%	38 385 000 kr	34 015 000 kr	72 400 000 kr	1 139 200 kr		64 250 kr		

Boarean är preliminär och kan komma att justeras +/- 5 kvm beroende på konstruktionsdetaljer. Eventuella justeringar inom +/- 5 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Eventuella justeringar av upplåten tomtmark inom +/- 10 kvm kommer inte att påverka andelstal, insatser eller avgiftsnivåer. Upplåten markyta, tomtarea per lgh, inkluderar p-plats och byggnadsyta.

Gatuadress är Poolgatan. Upplands Väsby kommun beslutar om adressnumrering vilket fastställs efter beviljat bygglov.

H. Ekonomisk Prognos		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	
UTGIFTER										
Ränta enligt snittränta i ekonomisk plan	2,20%	563 200 kr	557 568 kr	551 936 kr	546 304 kr	540 672 kr	535 040 kr	506 880 kr	478 720 kr	
Amortering enligt serieplan 50 år*		256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	256 000 kr	
Driftkostnad per andel uppräkn med inflation	2,0%	200 000 kr	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	243 799 kr	269 174 kr	
Driftkostnad förbrukning uppräkn med inflation	2,0%	64 250 kr	65 535 kr	66 846 kr	68 183 kr	69 546 kr	70 937 kr	78 320 kr	86 472 kr	
Fastighetsskatt lokal	2,0%	13 310 kr	13 576 kr	13 848 kr	14 125 kr	14 407 kr	14 695 kr	16 225 kr	17 914 kr	
Fastighetsavgift bostäder *	*	*	*	*	*	*	*	*	198 542 kr	
Avsättning underhåll uppräkn med inflation	2,0%	120 000 kr	122 400 kr	124 848 kr	127 345 kr	129 892 kr	132 490 kr	146 279 kr	161 504 kr	
Ackumulerad avs. underhåll		120 000 kr	242 400 kr	367 248 kr	494 593 kr	624 485 kr	756 975 kr	1 460 246 kr	1 612 229 kr	
SUMMA UTGIFTER		1 216 760 kr	1 219 079 kr	1 221 557 kr	1 224 198 kr	1 227 004 kr	1 229 978 kr	1 247 503 kr	1 468 326 kr	
INKOMSTER										
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans		1 139 200 kr	1 139 968 kr	1 140 864 kr	1 141 891 kr	1 143 050 kr	1 144 346 kr	1 152 958 kr	1 363 940 kr	
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>		<i>445 kr</i>	<i>445 kr</i>	<i>446 kr</i>	<i>446 kr</i>	<i>447 kr</i>	<i>447 kr</i>	<i>451 kr</i>	<i>533 kr</i>	
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	2,0%	64 250 kr	65 535 kr	66 846 kr	68 183 kr	69 546 kr	70 937 kr	78 320 kr	86 472 kr	
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>		<i>25 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>28 kr</i>	<i>31 kr</i>	<i>34 kr</i>	
Intäkt fastighetsskatt från BR-lokal	2,0%	13 310 kr	13 576 kr	13 848 kr	14 125 kr	14 407 kr	14 695 kr	16 225 kr	17 914 kr	
SUMMA INKOMSTER		1 216 760 kr	1 219 079 kr	1 221 557 kr	1 224 198 kr	1 227 004 kr	1 229 978 kr	1 247 503 kr	1 468 326 kr	
Summa amortering + avsättning underhåll		376 000 kr	378 400 kr	380 848 kr	383 345 kr	385 892 kr	388 490 kr	402 279 kr	417 504 kr	
Avskrivning sker med 1% av byggnadsvärde per år		805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	805 000 kr	
Beräknat resultat **		-429 000 kr	-426 600 kr	-424 152 kr	-421 655 kr	-419 108 kr	-416 510 kr	-402 721 kr	-387 496 kr	
* Hus med värdeår 2013 eller senare är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, gäller dock ej lokal/garage.										
** Föreningens årsavgifter beräknas för att täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar. Amorteringar och avsättningar är en löpande utgift, men bokförs inte som en kostnad. Avskrivning bokförs som en kostnad, men är inte en löpande utgift och påverkar därmed inte föreningens likviditet.										

I. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
ANTAGEN INFLATION	3,0%	(+ 1% jmf m prognos)						
ANTAGEN RÄNTA	2,20%	(lika som prognos)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	1 139 200 kr	1 143 168 kr	1 147 424 kr	1 151 977 kr	1 156 835 kr	1 162 008 kr	1 192 933 kr	1 463 101 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>	<i>445 kr</i>	<i>447 kr</i>	<i>448 kr</i>	<i>450 kr</i>	<i>452 kr</i>	<i>454 kr</i>	<i>466 kr</i>	<i>572 kr</i>
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	64 250 kr	66 178 kr	68 163 kr	70 208 kr	72 314 kr	74 483 kr	86 347 kr	100 099 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>	<i>25 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>28 kr</i>	<i>29 kr</i>	<i>34 kr</i>	<i>39 kr</i>
Intäkt fastighetsskatt uppräkn med inflation	13 310 kr	13 709 kr	14 121 kr	14 544 kr	14 981 kr	15 430 kr	17 888 kr	20 737 kr
Summa inkomster	1 216 760 kr	1 223 055 kr	1 229 707 kr	1 236 729 kr	1 244 129 kr	1 251 921 kr	1 297 167 kr	1 583 937 kr
ANTAGEN INFLATION	2,0%	(lika som prognos)						
ANTAGEN RÄNTA	3,20%	(+ 1% jmf m prognos)						
Erforderlig årsavgift per andel för resultat i balans	1 395 200 kr	1 393 408 kr	1 391 744 kr	1 390 211 kr	1 388 810 kr	1 387 546 kr	1 383 358 kr	1 581 540 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift per andel genomsnitt per BOA)</i>	<i>545 kr</i>	<i>545 kr</i>	<i>544 kr</i>	<i>543 kr</i>	<i>543 kr</i>	<i>542 kr</i>	<i>541 kr</i>	<i>618 kr</i>
årsavgift förbrukning uppräkn med inflation	64 250 kr	65 535 kr	66 846 kr	68 183 kr	69 546 kr	70 937 kr	78 320 kr	86 472 kr
<i>(nyckeltal - årsavgift förbrukn genomsnitt per BOA)</i>	<i>25 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>26 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>27 kr</i>	<i>28 kr</i>	<i>31 kr</i>	<i>34 kr</i>
Intäkt fastighetsskatt uppräkn med inflation	13 310 kr	13 576 kr	13 848 kr	14 125 kr	14 407 kr	14 695 kr	16 225 kr	17 914 kr
Summa inkomster	1 472 760 kr	1 472 519 kr	1 472 437 kr	1 472 518 kr	1 472 764 kr	1 473 178 kr	1 477 903 kr	1 685 926 kr
<i>I beräkningarna påverkas driftkostnader, avsättning underhåll, fastighetsskatt för garage/lokal, samt intäkter för p-platser av inflationen.</i>								

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 18 oktober 2018 för bostadsrättsföreningen Äppelhagen i Frestaby, org.nr:769636-2420.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 22 oktober 2018

KJELL KARLSSON

Johan Widén

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM

KJELL KARLSSON

Johan Widén

Johan Widén
Civ ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-10-22 för Brf Äppelhamnen i Frestaby

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar ännu ej registrerade	odaterade
2. Registreringsbevis	2018-04-23
3. TE-kontrakt	2018-10-05-
4. Kreditoffert Swedbank	2018-10-17
5. Beräkning av taxeringsvärde	2018-09-12
6. Stämmoprotokoll	2018-10-10
7. Andelsöverlåtelseavtal	2018-09-20
8. Adress- och arearedovisning	Odaterad
9. Utdrag ur fastighetsregistret	2018-09-05
10. Andelsöverlåtelseavtal	2018-09-20

gw