

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Velamsundsparken 21

769640-6946

Upprättad i augusti 2023

I samarbete med



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	3
Allmänna förutsättningar	4
Beskrivning av fastigheterna	5
Förvärvskostnad- och finansiering	9
Avskrivningar	10
Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
Nyckeltal	12
Lägenhetsredovisning	14
Ekonomisk prognos	16
Känslighetsanalys	17
Särskilda förhållanden	18

KOSTNADSKALKYL



1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Velamsundsparken 21 som registrerades den 10 augusti 2022 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Nacka Velamsund 14:29, 14:117, 14:130 – 14:134 i Nacka kommun.. Total markyta uppgår till 7 950 kvm. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Viggso P01 AB, org nr 559350-9630. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheterna har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheterna, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under 2023.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen avser uppföra totalt 14 parhusbostäder och 6 stycken studiohus. Byggstart är påbörjad för fastigheterna Nacka Velamsund 14:29 och 14:117 samt beräknas till kvartal 4 - 2023 för övriga fastigheter. Studiohus byggstartas vid erhållet startbesked, som söks via bygganmälan efter slutbesked av huvudbyggnad för respektive fastighet.

Byggrätten följer gällande detaljplan 628, O182K-P2019/628, som har vunnit laga kraft. Bygglov för samtliga parhus är beviljade 2022-12-07 och har vunnit laga kraft.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats i den ekonomiska planen samt registrerats hos Bolagsverket alternativt när betryggande säkerhet har ställts och tillstånd har beviljats av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från januari 2024 och inflyttning beräknas från april 2024.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan bostadsrättsföreningen skattemässigt anses bli ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningen antas och avses att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Säkerhet och garantier

Viggso Bostad AB ("Bolaget") avser ställa ut garanti där Bolaget svarar solidariskt under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 8 kap. §8 BrL, avses en förskottsgarantiförsäkring tecknas.

Bolaget avser att, genom en särskild garanti, säkerställa en ränta för bostadsrättsföreningen motsvarande 2.85% under 36 månader från den dag föreningen slutplacerar sitt lån. Effekten av en sådan garanti är att bostadsrätternas månadsavgift, vid upplåtelse, kommer att motsvara 5 722 kronor per månad respektive 2 174 kronor per månad.

Övrigt

Vid kostnadskalkylens upprättande pågår dialog kring ytterligare av förvärv av fastigheter i direkt anslutning till föreningens fastigheter varvid bostadsrättsföreningen kan komma att utökas med ytterligare bostäder.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheterna är belägna i Velamsund, Nacka kommun. Samtliga byggnader ligger så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna..

Total markyta uppgår till 7 952 kvm.

Allmänt om

Fastighetsbeteckningar	Nacka Velamsund 14:29, 14:117, 14:130-14:134.
Address	Bågvägen 28-34, 132 37 Boo
Fastigheternas areal	7 952 kvm
Planförhållanden	Detaljplan: DP 628 (akt: 0182K-P2019/628)
Typkod	230 (Småhus, grupphusområde)
Antal bostadsbyggnader	13 stycken
Antal bostadslägenheter	20 stycken
Antal parkeringar	34 stycken, 2 per parhusbostad och 1 per studiohus.
Bostadsarea (BOA)	2 134 kvadratmeter enligt ritning
Biarea (BIA)	68 kvadratmeter, kallförråd
Byggnadsår	2023-2024
Byggnadstyp	Parhus och studiohus
Beräknat taxeringsvärde	Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 90 294 000 kr. Varav 51 762 000 kr för byggnader, 38 532 000 kr för mark
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Velamsund GA:22 avseende väg, parkering, post samt sophantering
Servitut	Fastigheterna kommer att belastas av servis avseende EI- och V/A-ledningar

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning av bostadshus

Bostadsrättsföreningen avser uppföra två olika typer av byggnader – parhus respektive fristående studiohus.

Byggnadsbeskrivning

Våning	2-våningar
Vind	Finns ej
Källare	Studiohus har källarvåning
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Parhus trä och studiohus isolerad betong (källarplan) samt trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Papp
Uteplats / Balkong	Uteplats tillhörande resp. bostadsrätt
Fönster	3-glas aluminiumbeklädda träfönster
Parkering	I nära anslutning till bostaden

KOSTNADSKALKYL

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som bostadsrättsföreningen kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Anslutet till kommunens nät Individuell mätning
Uppvärmning	Varje parhusbostad är försedd med egen frånluftsvärmepump. Varje studiohus är försedd med egen luft/luft-värmepump.
El	Varje bostad tecknar eget elabonnemang
Ventilation	Mekanisk frånluft
Teknik	Fiber finns framdraget till respektive bostads el- och multimediacentral.

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Gemensamma kärl för mat och restavfall
Tvättutrymme	Tvättutrymme finns i respektive bostad.
Tomt	Hårdgjorda ytor med gräs, planteringar och parkeringsplatser.

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning – parhus

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Klinkers/kakel/målade väggar i våtutrymme Målade väggar
Golv	Klinkers i våtutrymme och entré Parkett i övriga utrymme
Garderober	Finns i hall och sovrum
Förråd	Kallförråd finns i anslutning till bostäderna
Kök	Diskmaskin / Ugn / Frys / Kylskåp
Badrum	WC/Kombinerad tvättmaskin/torktumlare/duschutrymme

Bostadsbeskrivning – studiohus

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Klinkers/kakel/målade väggar i våtutrymme Målade väggar i övrigt
Golv	Klinkers i våtutrymme och entré Parkett i övriga utrymme
Garderober	Finns i hall och sovrum
Förråd	Kallförråd finns i anslutning till bostäderna
Kök	Kyl/frys i kombiskåp, diskmaskin
Badrum	WC/Kombitvättmaskin/duschutrymme
Övrigt	Trappa ned till soutterängplan.

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad	149 641 000 kr	70 122 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	149 641 000 kr	70 122 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	47 kr / kvm
Summa kassa	100 000 kr	47 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	125 200 000 kr	58 669 kr / kvm
Föreningslån	24 541 000 kr	11 500 kr / kvm
Summa finansiering	149 741 000 kr	70 169 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

3.1 Föreningens belåning

Finansieringen baseras på prisindikation från Solifast, 2023-07-03. Kalkylräntan i planen baseras på en 5-årig bunden ränta. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt att dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering

	Belopp	Ränta	Räntekostnader	Amortering 0.7%
Bottenfinansiering	24 541 000 kr	4.50 %	1 104 345 kr	171 787 kr
Summa kapitalutgifter	1 276 132 kr			

Om kalkylräntan

Vid kostnadskalkylens upprättande är världsläget utsatt med uppåtgående och föränderliga inflations- och räntenivåer på daglig basis. Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med kostnadskalkylens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 18.

KOSTNADSKALKYL

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. I den ekonomiska planen har avskrivningen beräknats utifrån en linjär avskrivning på 1% enligt K2 regelverket. Föreningen avser dock att tillämpa K3-regelverket där komponentavskrivning kommer att ske. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 90 294 000 kr. Varav 51 762 000 kr för byggnader, 38 532 000 kr för mark

KOSTNADSKALKYL

Beräkning av avskrivning	
Beräknat taxeringsvärde byggnad	51 762 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	38 532 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	90 294 000 kr
Varav byggnadens andel	57.32 %
Anskaffningskostnad	125 100 000 kr
Avskrivningsunderlag	71 707 320 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	717 073 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar. Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för el, vatten och avlopp.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 522 832 kr	714 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	1 522 832 kr	714 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	35 000 kr	
Fastighetsförsäkring	55 000 kr	
Styrelse och revisor	10 000 kr	
Renhållning	25 000 kr	
Reserv / Övrigt	15 000 kr	
Summa årliga driftskostnader	140 000 kr	66 kr / kvm
Kapitalkostnader och utgifter		Nyckeltal
Fastighetsavgift ¹	0 kr	
Ränta	1 104 345 kr	
Amortering	171 787 kr	
Summa avgifter år 1	1 276 132 kr	598 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	106 700 kr	50 kr / kvm
Summa avsättningar	106 700 kr	50 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 522 832 kr	714 kr / kvm

¹ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2023 är 9 287 kr per småhusenhet. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr / kvm

Anskaffningskostnad	70 122 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	58 669 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 500 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	66 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	386 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	714 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

Övergripande summering

Amortering

Bostadsrättsföreningen beräknas amortera 0.7% årligen på sitt lånebelopp vilket innebär att bostadsrättsföreningen lån minskar för varje år. Amorteringstakten kan komma att justeras i samråd med finansierande bank, men aldrig överstiga föreningens avskrivningsperiod om 100 år.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska planen är beräknad till ett snitt på 4.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Avsättningar

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för Föreningens hus senast tre år efter att samtliga bostäder inom Föreningens hus har upplåtits med bostadsrätt. Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Tills dess att en underhållsplan finns upprättad skall fonden årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av

fastighetens taxeringsvärde.

Bostadsrättsföreningen avsätter 106 700 kronor till yttre underhållsfond år 1 vilket motsvarar 50 kronor per kvadratmeter.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Underhåll

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

Kassa

Bostadsrättsföreningen Velamsundsparken 21 kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att bostadsrättsföreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

KOSTNADSKALKYL

Lgh. nr	ROK	Yta	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Avgift efter garanti ²
1001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,395,000	7,395,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
1002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,295,000	7,295,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
2001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,295,000	7,295,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
2002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,295,000	7,295,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
3001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,595,000	7,595,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
3002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,495,000	7,495,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
4001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,595,000	7,595,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
4002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,295,000	7,295,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
5001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,595,000	7,595,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
5002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,495,000	7,495,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
6001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,595,000	7,595,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
6002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,695,000	7,695,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
7001	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,995,000	7,995,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
7002	5 RoK	131	6.14%	5,000,000	2,795,000	7,795,000	93,482 kr	7,790 kr	5,722
1003	3 RoK	50	2.34%	1,900,000	1,395,000	3,295,000	35,680 kr	2,973 kr	2,174
2003	3 RoK	50	2.34%	1,900,000	1,395,000	3,295,000	35,680 kr	2,973 kr	2,174
4003	3 RoK	50	2.34%	1,900,000	1,395,000	3,295,000	35,680 kr	2,973 kr	2,174
5003	3 RoK	50	2.34%	1,900,000	1,395,000	3,295,000	35,680 kr	2,973 kr	2,174
6003	3 RoK	50	2.34%	1,900,000	1,395,000	3,295,000	35,680 kr	2,973 kr	2,174
7003	3 RoK	50	2.34%	1,900,000	1,395,000	3,295,000	35,680 kr	2,973 kr	2,174
Totalt		2,134	100%	81,400,000 kr	43,800,000 kr	125,200,000 kr	1,522,832 kr	126,903 kr	93,152

² Avgift efter garanti redogör för vad månadsavgiften per bostadsrätt beräknas uppgå till efter den garanti som Bolaget avser ställa ut som säkerställer en ränta motsvarande 2.85% under 36 månader. När denna garanti löper ut kommer en avgiften, förutsatt att föreningens ränta vid tidpunkten uppgår till motsvarande 4.50% samt att föreningens övriga kostnader motsvarar kostnadskalkylen, att justeras enligt grundavgiften.

7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, beteenden och vanor och rådande marknadsförutsättningar. Driftkostnaderna har som utgångspunkt att bostadsrätterna nyttjas som fritidsboende.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta och taxebundna avgifter fördelas solidariskt (1/20-del).

	Per år	Nyckeltal
Uppvärmning	19 650 kr	150 kr / kvm
Hushållsel	13 105 kr	100 kr / kvm
Hemförsäkring	6 000 kr	46 kr / kvm
V/A	9 170 kr	70 kr / Kvm
Totalt	47 925 kr	366 kr / kvm

KOSTNADSKALKYL

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2% och genomsnittlig ränta om 4.50% mellan år 1-16.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,522,832	1,553,289	1,584,354	1,616,042	1,648,362	1,681,330	1,856,324	2,822,615
Summa intäkter	1,522,832	1,553,289	1,584,354	1,616,042	1,648,362	1,681,330	1,856,324	2,822,615
Drift	140,000	142,800	145,656	148,569	151,541	154,571	170,659	188,422
Fastighetsavgift								249,982
Avskrivningar	717,073	717,073	717,073	717,073	717,073	717,073	717,073	2,531,745
Ränta	1,104,345	1,096,615	1,088,884	1,081,154	1,073,423	1,065,693	1,027,041	988,389
Summa Kostnader	1,961,418	1,956,488	1,951,613	1,946,796	1,942,037	1,937,337	1,914,773	3,958,537
Årets resultat	-438,586	-403,199	-367,259	-330,755	-293,675	-256,008	-58,450	-1,135,922
Avsättning underhåll	106,700	106,700	106,700	106,700	106,700	106,700	106,700	106,700
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,522,832	1,553,289	1,584,354	1,616,042	1,648,362	1,681,330	1,856,324	2,822,615
Summa kostnader	1,961,418	1,956,488	1,951,613	1,946,796	1,942,037	1,937,337	1,914,773	3,958,537
Återföring avskrivningar	717,073	717,073	717,073	717,073	717,073	717,073	717,073	2,531,745
Kassaflöde löpande drift	278,487	313,874	349,814	386,319	423,398	461,065	658,624	1,395,823
Amorteringar	171,787	171,787	171,787	171,787	171,787	171,787	171,787	171,787
Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	106,700	142,087	178,027	214,532	251,611	289,278	486,837	1,224,036
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	206,700	348,787	526,814	741,346	992,957	1,282,236	3,315,010	6,907,640

KOSTNADSKALKYL

9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	714	728	742	757	772	788	870	960
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	829	846	865	883	902	921	1,021	1112
Antagen räntenivå +2%	944	961	980	998	1,017	1,036	1,136	1227
Antagen räntenivå -1%	599	616	635	653	672	691	791	882
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	714	742	772	803	835	868	1,056	1285
Antagen inflationsnivå +1%	714	735	757	780	803	827	959	1112
Antagen inflationsnivå -1%	714	721	728	735	743	750	788	828

KOSTNADSKALKYL

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för uppvärmning, hushållsel, V/A och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 10 % och för mindre avvikelser än 10 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Bostadsrättsföreningen Velamsundsparken 21

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Henrik Hartler

Ulrica Svartengren

Hans Andersson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Velamsundsparken 21* med organisationsnummer 769640-6946 digitalt signerad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)

Anders Uby

Bengt Jansson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Aktieöverlåtelseavtal, Viggso P01 AB, 2022-02-16

Beräkningar taxeringsvärden, 2023-07-24

Bygglov/Nacka kommun, Velamsund 14:29, 14:117, 14:130-134, 2022-12-07

Kostnadskalkyl

Köpebrev Velamsund 14:29, 2022-02-15

Köpekontrakt Velamsund 14:31, 2021-05-11

Köpekontrakt Velamsund 14:32, 2021-09-14

Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2023-07-26

Prisindikation fastighetsförsäkring, Optimera Insurance AB, 2023-06-26

Protokoll avstyckning och sammanläggning, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, 2022-09-28

Registreringsbevis, Brf Velamsundsparken 21, 2023-07-28

Ritningar

Ränteoffert, Solifast, 2023-07-03

Situationsplaner

Stadgar, registrerade 2021-12-17

Startbesked, Nacka kommun, Velamsund 14:29, 14:117, 14:130-134, 2023-04-21 - 2023-07-05

Utdrag ur Fastighetsregistret, Velamsund 14:29, 14:117, 14:130-134, 2023-07-26

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page

Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument inneholder 19 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende