

KOSTNADSKALKYL

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
APOTEKAREN 769630-7706**

Stockholm
2016-03-01

Handwritten signature

Innehåll

Allmänna förutsättningar	2
Ekonomisk kalkyl med prognos	3
Lägenhetsförteckning	4
Känslighetsanalys	5
För Bostadsrättsföreningen Apotekaren	6

LM

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Apotekaren som registrerades hos Bolagsverket 2015-09-22 med organisationsnummer 769630-7706. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser upplåta 11 lägenheter med bostadsrätt på fastigheten Kalmar Apotekaren 1 i Kalmar kommun.

Det pågår för tillfället en lantmäteriförrättning där den del av fastigheten Kalmar Apotekaren 1 som inrymmer lokaler kommer avstyckas från fastigheten Kalmar Apotekaren 1. Fastigheten Kalmar Apotekaren 1 som bostadsrättsföreningen avser förvärva kommer enligt utkast på förrättning urholkas av en 3D-fastighet.

I samband med förrättningen avses fastigheten tillsammans med den avstyckade lotten bli deltagande i tre stycken gemensamhetsanläggningar som kommer bestå utav fasader, tak, teknikrum, dagvatten- och vattenledningar, anslutning till fiber och fjärrvärme, hiss, trapphus och avloppsledningar.

Fastigheten avses även bli belastad med tre nya servitut gällande tillträden och ventilation. Fyra servitut gällande el-, fiber-, värme och vattenledningar kommer bildas till förmån för fastigheten.

Byggstart förväntas ske i mars 2016 och lägenheterna förväntas vara redo för inflyttning under första halvåret 2017, vid denna tidpunkt kommer lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering som fanns då kalkylen upprättades i mars 2016.

W

Ekonomisk kalkyl med prognos

Inflationen förutsätts vara 2 % och räntorna vara oförändrade. Inbetalningar, utgifter samt fastighetens taxeringsvärde förutsätts följa inflationen. Ingen fastighetsavgift utgår de 15 första åren efter fastställt värdeår.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Beräknad anskaffningskostnad ¹⁾	40 864 286
Disponibla medel (kassa)	100 000
Summa	40 964 286

FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta % ²⁾	Ränta kr	Amort. kr ³⁾	Räntebindn.
Kreditgivare	3 072 321	2,35%	72 200	7 681	5 år
Kreditgivare	3 072 321	1,84%	56 531	7 681	3 år
Kreditgivare	3 072 321	1,64%	50 386	7 681	2 år
Kreditgivare	3 072 321	1,54%	47 314	7 681	3-Mån
Summa	12 289 286	1,84%	226 430	30 723	

Insatser	28 675 000
Lån	12 289 286
Summa finansiering	40 964 286

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE AFT 2016-18

	Bostad	Lokal
Byggnad	14 800 000	0
Mark	4 698 000	0
Summa	19 498 000	0

EKONOMISK PROGNOIS

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11
Räntor		226 430	225 864	225 241	224 556	223 803	222 974	217 408
Amorteringar		30 723	33 796	37 175	40 893	44 982	49 480	79 688
Driftskostnader		347 500	354 450	361 539	368 770	376 145	383 668	423 601
Avsättn. Till yttre fond		52 450	52 450	52 450	52 450	52 450	52 450	52 450
Summa utgifter		657 103	666 560	676 405	686 669	697 380	708 572	773 147
Avskrivning ⁴⁾		675 957	675 957	675 957	675 957	675 957	675 957	675 957
ÅRLIGA INBETALNINGAR								
Årsavgifter		681 850	695 487	709 397	723 585	738 056	752 817	831 171
Summa		681 850	695 487	709 397	723 585	738 056	752 817	831 171
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		650	663	676	690	704	718	792
Likvid Överskott		24 747	28 927	32 991	36 916	40 676	44 245	58 024
Kassa och fond		100 000	177 197	258 574	344 015	433 381	526 508	1 222 203
Bokföringsmässigt underskott		- 592 784	- 589 712	- 586 332	- 582 615	- 578 525	- 574 027	- 543 819

1) Inbegriper kostnaderna för föreningens förvärv av fastighet och bostadsproduktion samt stämpelskatt och in-teckningskostnader m.m.

2) Bedömning av ränta vid slutplacering av föreningens bottenlån.

3) Beräknat på ett serielån där 0,25 % av det totala lånebeloppet amorteras år 1. Amorteringen ökas med 10 % varje år

4) Komponentavskrivning enligt SABO:s avskrivningsmodell med en genomsnittlig avskrivning på 2,2 % per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh.nr	Plan	Antal rum	Boarea	Insats	Andelstal	Arsavgift	Arsavgift /mån
Kaggensgatan 18	301	3	4	151	4 375 000	13,1406%	89 599	7 467
Kaggensgatan 18	302	3	4	225	4 895 000	18,0026%	122 751	10 229
Kaggensgatan 18	303	3	2	59	1 695 000	6,5046%	44 352	3 696
Kaggensgatan 18	304	3	2	76	2 135 000	7,6216%	51 968	4 331
Kaggensgatan 18	305	3	7	177	4 275 000	15,3745%	104 831	8 736
Kaggensgatan 18	401	4	1	49	1 575 000	5,4534%	37 184	3 099
Kaggensgatan 18	402	4	2	72	2 095 000	7,3587%	50 176	4 181
Kaggensgatan 18	501	5	2	62	1 785 000	6,7017%	45 696	3 808
Kaggensgatan 18	502	5	2	40	1 295 000	5,2562%	35 840	2 987
Kaggensgatan 18	503	5	3	92	3 075 000	8,9356%	60 927	5 077
Kaggensgatan 18	504	5	2	46	1 475 000	5,6505%	38 528	3 211
				1 049	28 675 000	100%	681 850	56 821

¹⁾ Andelstalen är baserade på boarean och justerade efter lägenheterna bruksvärde.

Utöver årsavgift tillkommer utgifter för hemförsäkring, hushållsel, eventuell parkeringsplatsavgift samt eventuellt tillägg av tv-kanaler, bredband och telefoni

hw

h

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för årsavgifterna per kvadratmeter och år.

Ränteantagande 1,84 %.

Inflationsnivå	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
1%	650	660	670	679	690	700	754
2%	650	663	676	690	704	718	792
3%	650	666	683	700	718	736	834
4%	650	670	690	711	733	755	879

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för årsavgifterna per kvadratmeter och år. Inflationstakten är oförändrad.

Inflationsantagande 2 %.

Räntenivå	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
0,84%	533	546	560	574	588	602	680
1,84%	650	663	676	690	704	718	792
2,84%	767	780	793	806	819	833	905
3,84%	884	897	909	922	935	948	1017

hw

h

För Bostadsrättsföreningen Apotekaren

Denna kostnadskalkyl har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Apotekaren
(organisationsnummer 769630-7706) per den 1 mars 2016.



Carl Lundh



Hans Ragnarsson



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3§

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Apotekaren, organisationsnummer 769630-7706, 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.

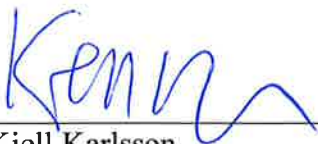
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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

Vid intygsgivningen av denna kostnadskalkyl har följande handlingar varit tillgängliga:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2015-01-14
- b) Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2015-09-22
- c) Bygglövsansökan inklusive ritningar, 2016-02-08
- d) Utkast fastighetsförrättning, 2016-
- e) Mailkonversation mellan projektledning och fastighetsmäklare avseende lägenhetsstorlekar, 2016-02-16
- f) Finansieringsoffert SBAB, 2016-02-16
- g) Underlag komponentavskrivning, 2016-02-09
- h) Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
- i) Fastighetsregisterutdrag, 2016-02-29

Stockholm 2016-03-01



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Urban Wiman
Jur kand

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