

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STOCKHOLMSBLICK
STOCKHOLMS KOMMUN**

Org Nr: 769615-4371

KOSTNADSKALKYL

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 2
B. BERÄKNADE KOSTANDER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	Sid 2
C. PREL. FINANSIERINGSPLAN/BERÄKNING ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 3-4
D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT LÄGENHETSREGISTER	Sid 4-5
E. EKONOMISK PROGNOSE	Sid 6
F. KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 7
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	Sid 8

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Registrerad hos
Skatteverket
2006-11-14

Bostadsrättsföreningen Stockholmsblick med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-13. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 38 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus i Stockholms kommun. Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende garage, parkeringsplatser samt infartsgata med ledningar.

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

AB Bostadsgaranti lämnar säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen.

Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, mars 2007, bedömda förutsättningarna för finansiering och räntebidrag för projektet.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt (Marken upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad)	86 500 000
Likviditetsreserv	200 000
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	86 700 000
Taxering	
Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a	46 200 000
Varav lokaler (garage) utgör c:a	546 000

Kvar från
Lånet

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen i. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering samt bidrag. Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadernas ekonomiska livslängd enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en livslängd på cirka 40 år.

Lån ^{1,2}	Belopp kr	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Kapital- kostnad
Lån 1	6 923 000	4 år	4,10%	0	283 843	283 843
Lån 2	6 921 000	3 år	4,10%	0	283 761	283 761
Lån 3	6 921 000	2 år	4,10%	75 315	283 761	359 076
Summa	20 765 000	Snittränta	4,10%	75 315	851 365	926 680
Insatser	65 935 000					
Summa finansiering	86 700 000					

Bidrag, ränteförskott	Bidrag-, räntegrund	Ränta/sub-ränta ²	Bidragsandel	Ränteförskott
Räntebidrag år 1	20 765 000	4,10%	10%	85 137
Räntebidrag år 2	20 765 000	4,10%	7%	59 596
Räntebidrag år 3	20 765 000	4,10%	4%	34 055
Summa år 1				85 137
Summa nettokapitalkostnad år 1				841 544

Avsättningar, driftskostnader och skatter

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	35 292
Tomträttsavgäld	380 320
Driftskostnader ³	991 075
Resultatmässig reserv	4 209
Fastighetsskatt bostäder ⁴	0
Fastighetsskatt garage/lokal ⁴	5 460
Inkomstskatt	0
Summa	1 416 356

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

2 257 900

Anm:

Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet under första året påverkas årsavgiften i snitt med 73 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan och subventionsräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av föreningens hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lån än ovan redovisad kan beslutas. Räntebidragets avtrappning är redovisad i ovanstående tabell. Subventionsräntan binds normalt vid finansieringen av fastighetens lån.

³ Kostnader för ev kabel-tv och bredband utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör av dessa tjänster.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

⁴ År 1 - 5 utgår ingen fastighetsskatt för bostäder. År 6 - 10 utgår halv fastighetsskatt. Från år 11 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler. Hel fastighetsskatt utgår för garage/lokaler från och med år 1.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, LÄGENHETSREDOVISNING

Föreningens löpande kostnader och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal samt beräknade intäkter från garageplatserna.

Årsavgifter ¹		2 072 500 kr
Garagehyror ²	(6 st * 1000 kr * 12 månader)	72 000 kr
Markparkering hyror ²	(18 st * 525 kr * 12 månader)	113 400 kr
SUMMA INTÄKTER	\approx	2 257 900 kr

¹ Se not 3 under avsnitt C.

² Parkeringsnorm 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. I kostnadskalkylen redovisad parkeringsnorm är 0,63 parkeringsplatser per lägenhet

Preliminär lägenhetssammanställning

Lgh nr	Lgh rok	Yta m ²	Andelstal %	Utepl. Balk.	Insats	Årsavgift kr	Månadsavgift ¹	Årsavgift hushållsel ²	Årsavgift bredband ³
101	4	111	3,6470%	U	2 000 000	65 737	5 478	6 000	2 400
111	4	84	3,0911%	B	1 680 000	55 717	4 643	6 000	2 400
112	2	52	2,1792%	B	990 000	39 280	3 273	3 600	2 400
113	2	52	2,1792%	U	895 000	39 280	3 273	3 600	2 400
121	4	82	3,0911%	B	1 660 000	55 717	4 643	6 000	2 400
122	3	66	2,6016%	B	1 390 000	46 894	3 908	4 800	2 400
123	2	52	2,1792%	B	1 090 000	39 280	3 273	3 600	2 400
124	2	52	2,1792%	B	990 000	39 280	3 273	3 600	2 400
131	4	82	3,0911%	B	1 730 000	55 717	4 643	6 000	2 400
132	3	66	2,6016%	B	1 490 000	46 894	3 908	4 800	2 400
133	2	52	2,1792%	B	1 180 000	39 280	3 273	3 600	2 400
134	2	52	2,1792%	B	1 090 000	39 280	3 273	3 600	2 400
141	4	82	3,0911%	B	1 810 000	55 717	4 643	6 000	2 400
142	3	66	2,6016%	B	1 590 000	46 894	3 908	4 800	2 400
143	2	52	2,1792%	B	1 290 000	39 280	3 273	3 600	2 400
144	2	52	2,1792%	B	1 150 000	39 280	3 273	3 600	2 400
151	4	82	3,0911%	B	1 890 000	55 717	4 643	6 000	2 400
152	3	66	2,6016%	B	1 710 000	46 894	3 908	4 800	2 400
153	2	52	2,1792%	B	1 390 000	39 280	3 273	3 600	2 400
154	2	52	2,1792%	B	1 230 000	39 280	3 273	3 600	2 400
161	4	82	3,0911%	B	1 970 000	55 717	4 643	6 000	2 400
162	3	66	2,6016%	B	1 870 000	46 894	3 908	4 800	2 400
163	2	52	2,1792%	B	1 490 000	39 280	3 273	3 600	2 400
164	2	52	2,1792%	B	1 320 000	39 280	3 273	3 600	2 400
171	4	82	3,0911%	B	2 050 000	55 717	4 643	6 000	2 400
172	3	66	2,6016%	B	1 990 000	46 894	3 908	4 800	2 400
173	2	52	2,1792%	B	1 570 000	39 280	3 273	3 600	2 400
174	2	52	2,1792%	B	1 420 000	39 280	3 273	3 600	2 400
181	4	82	3,0911%	B	2 150 000	55 717	4 643	6 000	2 400
182	3	66	2,6016%	B	2 080 000	46 894	3 908	4 800	2 400
183	2	52	2,1792%	B	1 650 000	39 280	3 273	3 600	2 400
184	2	52	2,1792%	B	1 510 000	39 280	3 273	3 600	2 400
191	4	82	3,0911%	B	2 290 000	55 717	4 643	6 000	2 400
192	3	66	2,6016%	B	2 160 000	46 894	3 908	4 800	2 400
193	4	107	3,5780%	B	3 650 000	64 493	5 374	6 000	2 400
1101	4	82	3,0911%	B	2 490 000	55 717	4 643	6 000	2 400
1102	3	66	2,6016%	B	2 280 000	46 894	3 908	4 800	2 400
1103	4	107	3,5800%	B	3 750 000	64 530	5 378	6 000	2 400
Summa	38	2573	1,0000		65 935 000	1 802 456		178 800	91 200
			Diff			44			
			Summa			1 802 500			

¹ Månadsavgift, exklusive hushållsel och bredband

² Beräknad kostnad för elförbrukning. Avräknas årligen efter faktisk förbrukning

³ Beräknad kostnad för bredband.

E. EKONOMISK PROGNOIS

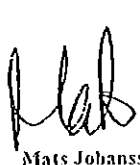
Antagna parametrar:		Beräknad inflation	2,00%			
Ränta lån (snitt)	4,10%	Driftskostnadsutveckling	2,00%		Beräknad taxering bostäder	46 200 tkr
Ränta räntebidrag	4,10%	Årlig	år 1 - 5	år 6 - 11	Beräknad taxering lokaler	546 tkr
Ränta på kassan	0,00%	Avgiftshöjning	3,50%	2,00%	Skattesats bostäder	0,40%
		Hyreshöjning	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1,00%

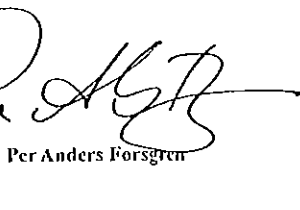
Likviditetsplan År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	1	2	3	4	5	6	11
Inbetalning							
Avgifter	2 072 500	2 145 038	2 220 114	2 297 818	2 378 241	2 425 806	2 678 286
Garage och markparkering	185 400	189 108	192 890	196 748	200 683	204 697	226 002
Räntebidrag	85 137	59 596	34 055	0	0	0	0
Intäkt/Kassa	200 000	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 543 037	2 393 742	2 447 059	2 494 566	2 578 924	2 630 503	2 904 288
Utbetalning							
Räntekostnad	851 365	848 277	844 935	841 317	837 400	833 161	806 112
Drift	991 075	1 010 897	1 031 114	1 051 737	1 072 771	1 094 227	1 208 115
Tomträttsavgäld	380 320	380 320	380 320	380 320	380 320	380 320	380 320
Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	92 400	184 800
Fastighetsskatt garage	5 460	5 460	5 460	5 460	5 460	5 460	5 460
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	75 315	81 523	88 243	95 518	103 391	111 914	166 298
Summa utbetalningar	2 303 535	2 326 477	2 350 072	2 374 352	2 399 342	2 517 482	2 751 105
KASSA ACKUMULERAD	239 502	306 767	403 754	523 968	703 550	816 571	1 684 944
KASSA/ÅR	239 502	67 265	96 987	120 214	179 582	113 021	153 183
Resultat efter amortering (exkl.likvidreserv)	39 502	67 265	96 987	120 214	179 582	113 021	153 183
Lån 2	20 765 000	20 689 685	20 608 162	20 519 919	20 424 401	20 321 010	19 661 264
Avsättning (25-årig seriell plan)	35 292	40 257	45 920	52 381	59 750	68 155	131 620
Akkumulerad avsättning	35 292	75 549	121 469	173 850	233 600	301 755	816 344
Resultat efter avsättning	4 210	27 008	51 067	67 833	119 832	44 866	21 563
Avgifter per m2 (snitt)	805	833	862	892	924	942	1 040
Procentuell Höjning	0	3,5	3,5	3,5	3,5	2,0	2,0
Taxeringsvärde, bostäder	46 200 000	46 200 000	46 200 000	46 200 000	46 200 000	46 200 000	46 200 000
Taxeringsvärde, lokaler	546 000	546 000	546 000	546 000	546 000	546 000	546 000
Summa taxeringsvärde	46 746 000	46 746 000	46 746 000	46 746 000	46 746 000	46 746 000	46 746 000

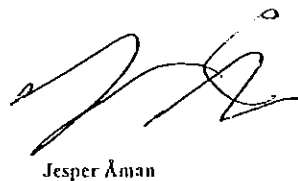
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman)
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Värmeförbrukning och uppvärmning av vatten debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.
Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Datum 2007.04.25


Mats Johansson


Per Anders Forsgren


Jesper Aman

Övriga punkter