

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne

769629-5612

Nacka kommun

Stockholm 2015-05- 22

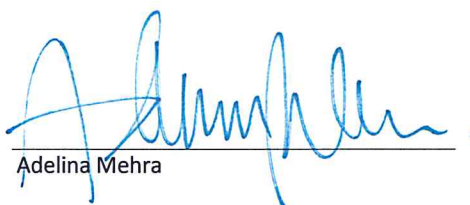
Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne



Erik Karlin



Johan Varland



Adelina Mehra

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
4. Finansieringsplan	4
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7. Lägenhetsförteckning	7
8. Nyckeltal	10
9. Ekonomisk prognos	11
10. Känslighetsanalys	12
11. Särskilda förhållanden	12

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne, org nr 769629-5612, nedan föreningen, registrerades hos Bolagsverket den 10 februari 2015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Som underlag för den kostnadskalkylen har i förekommande fall använts befintliga handlingar. Uppgifterna i kostnadskalkylen avseende anskaffningskostnaden, omfattande förvärvskostnad och entreprenadsumma m.m, är preliminär. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. är beräknade utifrån kostnadsläget vid kostnadskalkylens upprättande. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2015.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Nacka Tollare 1:429 samt del av Nacka Tollare 1:16.	
Fastighetens areal:	ca	3 905 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA+BIA):		5 592 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):		5 418 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BIA):		175 m ²
Antal bostadslägenheter:		73 st
Garagearea:	ca	2 000 m ²
Antal garageplatser:		53 st
Byggnadsår:		2016-2017
Husets utformning:	Tre flerbostadshus i sutteräng med 5-9 våningar	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår ej i någon gemensamhetsanläggning och belastas inte med servitut eller andra nyttjanderätter.

Lekplats och naturtomt inom Nacka Tollare 1:429 kommer att nyttjas samfällt av Brf Laxon i Nacka och Brf Lord Lambourne vilket kommer att regleras genom servitut/ga/nyttjanderättsavtal.

Gemensamhetsanläggning för fibernät avses att inrättas för flera fastigheter i området.

Byggnad:

Grund:	Platta på mark.
Stomme:	Bärande betongstomme.
Fasad:	Tegel, plåt, betong, glas.
Fönster:	3-glas fönster med profiler i metall/trä.
Yttertak:	Terrassbjälklag.
Hiss:	Fyra hissar.

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Två soprum hus 1.
Lägenhetsförråd:	Källarvåningen.

Teknikutrymmen:	Källarvåningen.
Gemensamhetslokal:	Markplan, ca 53 m2.
Barnvagns- och cykelrum:	Källarvåningen.
Takterrasser:	Taket.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Till och från stadens nät, egen undercentral, förberett för undermätning per lägenhet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme + spetsvärme el.
Ventilation:	FTX.
TV/tele/bredband:	Förberett för fibernät.

Underhållsbehov:

Eftersom byggnaden kommer att nyproduceras bedöms något initiala underhållsbehov, utöver löpande underhåll, inte bedöms föreligga. Byggnaderna är uppförda med sedvanliga garantier.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt, förvärv av fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 1)	387 231 000 kr
Summa anskaffningskostnad	387 231 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	80 100 000 kr
Insatser	279 210 000 kr
Upplåtelseavgifter 1)	27 921 000 kr
Summa finansiering	387 231 000 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats motsvarande 150 000 - 700 000 kronor per bostadsrätt. Upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från dessa belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras föreningens förvärvskostnad och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningen kan inför slutplacering av föreningens lån välja att dela upp lånebeloppet i flera lån med olika bindningstider.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	80 100 000	3 år	2,80%	2 242 800 kr

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Lånets löptid är 50 år.

Amorteringsfria lån upptas.

Räntekostnad (avrundad) 2 243 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad 2 243 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt årsredovisningslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Mot bakgrund av ovan bedöms föreningen behöva göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	220 000 000 kr
Avskrivningsbelopp:	2 200 000 kr
Kr/kvm/år:	393 kr

För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme och varmvatten (förberett för individuell mätning och därmed utdebitering), fastighetsel, hushållsel (uppmätning med utdebitering), vatten och avlopp, sophämtning, snöröjning, försäkringar (inkl bostadsrättstillägg), förvaltning, revision, fastighetsskötsel inkl städning, anslutning till fibernät, bredband, kabel-TV (särskild utdebitering) och löpande underhåll. Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning. Driftkostnader som belöper på garagedelen är exkluderade från nedan angivet belopp då garagehyresgästen svarar för samtliga driftskostnader och har egna abonnemang.

Summa driftskostnader 1 900 000 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, m h a Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:

varav mark bostad	92 594 000 kr
varav byggnad bostad	18 800 000 kr
varav mark lokal	71 000 000 kr
varav byggnad lokal	64 000 kr
	2 730 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår.

Fastighetsskatten är 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark. Det förekommer ej lokaler i fastigheten.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 940 kr
---	------------------

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de tre första verksamhetsår göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att besluta att föreningen ska avsätta 50 000 kr/år till yttre fond.

Summa fondavsättning, år 1	50 000 kr
-----------------------------------	------------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	4 220 940 kr
----------------------------------	---------------------

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	3 795 180 kr
Hysesintäkter garage 1)	400 000 kr
Debitering fastighetsskatt	25 760 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	4 220 940 kr
---------------------------------	---------------------

1) Hysesintäkt exklusive moms. Hyresgäst svarar för allt underhåll och drift samt tecknar själva abonnemang för el, värme, vatten och sophämtning.

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats och upplåtelseavgift har åsatts med hänsyn till standard, utrustning och husets läge inom fastigheten.

Lägenhets- nummer	BOA 1)	BIA	Area totalt	Utform- ning antal rum	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelse- avg 2)	Insats + upplåtelse- avg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning hushållselel	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
T2.1	101	0	101	4	1,806%	4 375 000	437 500	4 812 500	59 078	4 545	3 840	67 463
T2.2	52	16	68	2	1,207%	2 450 000	245 000	2 695 000	39 483	2 318	3 840	45 640
T2.3	28	33	61	1	1,091%	2 000 000	200 000	2 200 000	35 681	1 242	3 840	40 763
T3.1	101	0	101	4	1,806%	4 600 000	460 000	5 060 000	59 078	4 545	3 840	67 463
T3.2	68	0	68	3	1,207%	2 975 000	297 500	3 272 500	39 483	3 038	3 840	46 360
T3.3	30	40	70	1	1,243%	2 000 000	200 000	2 200 000	40 653	1 350	3 840	45 843
T3.4	45	14	59	2	1,060%	2 650 000	265 000	2 915 000	34 687	2 030	3 840	40 556
T4.1	101	0	101	4	1,806%	4 775 000	477 500	5 252 500	59 078	4 545	3 840	67 463
T4.2	68	0	68	3	1,207%	3 150 000	315 000	3 465 000	39 483	3 038	3 840	46 360
T4.3	53	0	53	2	0,942%	2 350 000	235 000	2 585 000	30 826	2 372	3 840	37 037
T4.4	102	0	102	4	1,817%	4 675 000	467 500	5 142 500	59 429	4 572	3 840	67 841
T4.5	60	43	103	4	1,836%	4 850 000	485 000	5 335 000	60 073	2 700	3 840	66 613
T5.1	101	0	101	4	1,806%	4 950 000	495 000	5 445 000	59 078	4 545	3 840	67 463
T5.2	67	0	67	3	1,205%	3 275 000	327 500	3 602 500	39 424	3 033	3 840	46 297
T5.3	53	0	53	2	0,942%	2 475 000	247 500	2 722 500	30 826	2 372	3 840	37 037
T5.4	102	0	102	4	1,817%	4 750 000	475 000	5 225 000	59 429	4 572	3 840	67 841
T5.5	102	0	102	4	1,820%	4 850 000	485 000	5 335 000	59 546	4 581	3 840	67 967
T5.6	52	0	52	2	0,933%	2 450 000	245 000	2 695 000	30 534	2 349	3 840	36 723
T5.7	54	0	54	2	0,962%	2 475 000	247 500	2 722 500	31 469	2 421	3 840	37 730
T6.1	109	0	109	4	1,956%	6 850 000	685 000	7 535 000	63 992	4 923	3 840	72 755
T6.2	68	0	68	3	1,207%	3 450 000	345 000	3 795 000	39 483	3 038	3 840	46 360
T6.3	102	0	102	4	1,817%	4 950 000	495 000	5 445 000	59 429	4 572	3 840	67 841
T6.4	102	0	102	4	1,817%	4 950 000	495 000	5 445 000	59 429	4 572	3 840	67 841
T6.5	52	0	52	2	0,933%	2 575 000	257 500	2 832 500	30 534	2 349	3 840	36 723
T6.6	68	0	68	3	1,207%	3 450 000	345 000	3 795 000	39 483	3 038	3 840	46 360
T6.7	101	0	101	4	1,806%	4 600 000	460 000	5 060 000	59 078	4 545	3 840	67 463
T7.1	109	0	109	4	1,956%	6 975 000	697 500	7 672 500	63 992	4 923	3 840	72 755

HUS 1
plan 1

plan 2

plan 3

plan 4

plan 5

plan 6

Lägenhets- nummer	BOA 1)	BIA	Area totalt	Utform- ning antal rum	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelse- avg 2)	Insats + upplåtelse- avg	Årsavgift andeistal	Årsavgift förbrukning hushållsele	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
T7.2	68	0	68	3	1,207%	4 025 000	402 500	4 427 500	39 483	3 038	3 840	46 360
T7.3	102	0	102	4	1,817%	5 550 000	555 000	6 105 000	59 429	4 572	3 840	67 841
T7.4	102	0	102	4	1,817%	5 555 000	555 500	6 110 500	59 429	4 572	3 840	67 841
T7.5	52	0	52	2	0,933%	2 700 000	270 000	2 970 000	30 534	2 349	3 840	36 723
T7.6	68	0	68	3	1,207%	3 575 000	357 500	3 932 500	39 483	3 038	3 840	46 360
T7.7	101	0	101	4	1,806%	4 775 000	477 500	5 252 500	59 078	4 545	3 840	67 463
T8.1	75	0	75	3	1,348%	4 725 000	472 500	5 197 500	44 104	3 393	3 840	51 337
T8.2	53	0	53	2	0,950%	2 875 000	287 500	3 162 500	31 060	2 390	3 840	37 289
T8.3	101	0	101	4	1,806%	4 900 000	490 000	5 390 000	59 078	4 545	3 840	67 463
T9.1	65	0	65	2	1,162%	4 050 000	405 000	4 455 000	38 021	2 925	3 840	44 786
T9.2	53	0	53	2	0,950%	3 375 000	337 500	3 712 500	31 060	2 390	3 840	37 289
T9.3	101	0	101	4	1,806%	5 725 000	572 500	6 297 500	59 078	4 545	3 840	67 463
P1.1	52	0	52	3	0,928%	2 575 000	257 500	2 832 500	30 358	2 336	3 840	36 534
P1.2	77	0	77	3	1,377%	3 775 000	377 500	4 152 500	45 040	3 465	3 840	52 345
P2.1	92	0	92	4	1,645%	4 675 000	467 500	5 142 500	53 814	4 140	3 840	61 794
P2.2	42	0	42	2	0,742%	2 150 000	215 000	2 365 000	24 275	1 868	3 840	29 982
P2.3	78	0	78	3	1,398%	4 000 000	400 000	4 400 000	45 742	3 519	3 840	53 101
P3.1	92	0	92	4	1,645%	4 950 000	495 000	5 445 000	53 814	4 140	3 840	61 794
P3.2	42	0	42	2	0,742%	2 375 000	237 500	2 612 500	24 275	1 868	3 840	29 982
P3.3	78	0	78	3	1,398%	4 275 000	427 500	4 702 500	45 742	3 519	3 840	53 101
P4.1	92	0	92	4	1,645%	5 125 000	512 500	5 637 500	53 814	4 140	3 840	61 794
P4.2	42	0	42	2	0,742%	2 475 000	247 500	2 722 500	24 275	1 868	3 840	29 982
P4.3	78	0	78	3	1,398%	4 400 000	440 000	4 840 000	45 742	3 519	3 840	53 101
A1.1	28	4	32	1	0,569%	1 575 000	157 500	1 732 500	18 601	1 238	3 840	23 678
A1.2	28	4	32	1	0,576%	1 555 000	155 500	1 710 500	18 835	1 251	3 840	23 926
A1.3	28	2	30	1	0,535%	1 550 000	155 000	1 705 000	17 490	1 251	3 840	22 581
A1.4	28	2	30	1	0,529%	1 575 000	157 500	1 732 500	17 314	1 238	3 840	22 392
A2.1	55	0	55	2	0,985%	2 575 000	257 500	2 832 500	32 230	2 480	3 840	38 549
A2.2	117	0	117	5	2,083%	5 400 000	540 000	5 940 000	68 145	5 243	3 840	77 227
A2.3	99	1	100	4	1,781%	4 050 000	405 000	4 455 000	58 259	4 433	3 840	66 532

plan 7

plan 8

HUS 2
plan 1

plan 2

plan 3

plan 4

HUS 5
plan 1

plan 2

Lägenhets- nummer	BOA 1)	BIA	Area totalt	Utform- ning antal rum	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelse- avg 2)	Insats + upplåtelse- avg	Årsavgift andelstal	Årsavgift förbrukning hushållselel	Årsavgift förbrukning TV/Bredband	Årsavgift totalt
A3.1	49	0	49	2	0,882%	2 375 000	237 500	2 612 500	28 837	2 219	3 840	34 896
A3.2	117	0	117	5	2,083%	5 625 000	562 500	6 187 500	68 145	5 243	3 840	77 227
A3.3	99	0	99	4	1,772%	4 225 000	422 500	4 647 500	57 967	4 460	3 840	66 266
A4.1	46	15	61	1	1,093%	2 600 000	260 000	2 860 000	35 739	2 088	3 840	41 667
A4.2	49	0	49	2	0,882%	2 525 000	252 500	2 777 500	28 837	2 219	3 840	34 896
A4.3	117	0	117	5	2,083%	5 800 000	580 000	6 380 000	68 145	5 243	3 840	77 227
A4.4	99	0	99	4	1,772%	4 400 000	440 000	4 840 000	57 967	4 460	3 840	66 266
A5.1	64	0	64	2	1,139%	3 325 000	332 500	3 657 500	37 260	2 867	3 840	43 967
A5.2	49	0	49	2	0,880%	2 650 000	265 000	2 915 000	28 779	2 214	3 840	34 833
A5.3	117	0	117	5	2,083%	5 975 000	597 500	6 572 500	68 145	5 243	3 840	77 227
A5.4	62	0	62	2	1,103%	3 200 000	320 000	3 520 000	36 090	2 777	3 840	42 707
A5.5	120	0	120	5	2,144%	5 800 000	580 000	6 380 000	70 133	5 396	3 840	79 369
A6.1	97	0	97	3	1,738%	5 350 000	535 000	5 885 000	56 856	4 374	3 840	65 070
A6.2	53	0	53	2	0,939%	2 875 000	287 500	3 162 500	30 709	2 363	3 840	36 911
A6.3	115	0	115	5	2,049%	5 925 000	592 500	6 517 500	67 033	5 157	3 840	76 030
A6.4	34	0	34	1	0,613%	1 800 000	180 000	1 980 000	20 063	1 544	3 840	25 447
	5418	175	5592		100,000%	279 210 000	27 921 000	307 131 000	3 271 063	243 797	280 320	3 795 180

1) Area avrundad till heltal

2) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats till 4 200 000 kronor, motsvarande 350 000 kronor per bostadsrätt. Upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från dessa belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Belåning per kvm	14 324 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm (boa snitt)	56 690 kr
Brf driftskostnader per kvm	340 kr
Brf driftskostnader per kvm (exkl. bredband/TV)	290 kr
Brf driftskostnader per kvm (exkl. hushållsel)	295 kr
Brf årsavgift kr/kvm (inkl. hushållsel och bredband/TV)	679 kr
Brf årsavgift kr/kvm (exkl. hushållsel)	635 kr
Brf årsavgift kr/kvm (exkl. hushålls-el, bredband/TV)	585 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	3 795 180	3 826 023	3 857 688	3 889 986	3 922 929	3 956 532	4 134 898
Hysesintäkter	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
Debitering fastighetsskatt	25 760	26 275	26 801	27 337	27 883	28 441	31 401
Summa inbetalningar	4 220 940	4 260 299	4 300 649	4 341 805	4 383 786	4 426 605	4 653 898
Utbetalningar							
Ränta	2 243 000	2 242 800	2 242 800	2 242 800	2 242 800	2 242 800	2 242 800
Amortering ²	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	1 900 000	1 938 000	1 976 760	2 016 295	2 056 621	2 097 753	2 316 089
Fastighetsskatt	27 940	28 499	29 069	29 650	30 243	30 848	34 059
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	4 170 940	4 209 299	4 248 629	4 288 745	4 329 664	4 371 401	4 592 948
Fond för yttre underhåll/kassa	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Föreningens lån är amorteringsfria.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	3 795 180	3 826 023	3 857 688	3 889 986	3 922 929	3 956 532	4 134 898
Hysesintäkter	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	487 598
Debitering fastighetsskatt	25 760	26 275	26 801	27 337	27 883	28 441	31 401
Summa intäkter	4 220 940	4 260 299	4 300 649	4 341 805	4 383 786	4 426 605	4 653 898
Kostnader							
Ränta	2 243 000	2 242 800	2 242 800	2 242 800	2 242 800	2 242 800	2 242 800
Avskrivningar	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Driftskostnader	1 900 000	1 938 000	1 976 760	2 016 295	2 056 621	2 097 753	2 316 089
Fastighetsskatt	27 940	28 499	29 069	29 650	30 243	30 848	34 059
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	6 370 940	6 409 299	6 448 629	6 488 745	6 529 664	6 571 401	6 792 948
Beräknat resultat ³	-2 150 000	-2 149 000	-2 147 980	-2 146 940	-2 145 878	-2 144 796	-2 139 050
3) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	3 795 180	3 826 023	3 857 688	3 889 986	3 922 929	3 956 532	4 134 898
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	701	706	712	718	724	730	763
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 945 180	5 975 023	6 005 668	6 036 925	6 068 808	6 101 328	6 273 949
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	1 097	1 103	1 109	1 114	1 120	1 126	1 158

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418	5 418

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	3 795 180	3 826 023	3 857 688	3 889 986	3 922 929	3 956 532	4 134 898
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	701	706	712	718	724	730	763
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	4 595 980	4 627 023	4 658 688	4 690 986	4 723 929	4 757 532	4 935 898
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	848	854	860	866	872	878	911
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	4 595 980	4 642 545	4 690 507	4 739 909	4 790 792	4 843 202	5 129 800
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	848	857	866	875	884	894	947

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, konsumtionsvatten, elektrisk ström, renhållning, fastighetsskatt och fastighetsavgift ska beräknas efter andelstal, uppmätt förbrukning och/eller uppskattad förbrukning, area eller i tillämpliga fall efter vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring/TV, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.
2. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne org.nummer 769629-5612, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

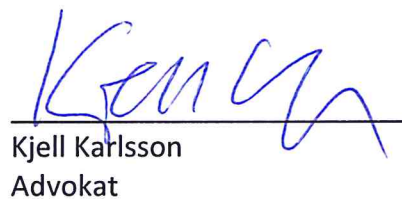
Som underlag för bedömningen av kalkylen har handlingar enligt bilaga 1 förelegat.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2015-05-22


Sören Birkeland
Advokat

Stockholm 2015-05-22


Kjell Karlsson
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor kostnadskalkyl Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne /769629-5612/

Registreringsbevis, 2015-05-08

Stadgar för föreningen, 2015-05-08

Fastighetsdatautdrag Nacka Tollare 1:429, 2015-04-28

Teknisk beskrivning, 2015-05-20

Finansieringsoffert, 2015-05-22

Beräkning taxeringsvärde, 2015-05-18

Exploateringsavtal, 2010-10-19 och 2011-03-07

Bygglovsritningar, 2015-04-15