


Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen

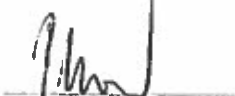
Bostadsrättsföreningen Oakhouse
769630-9033

Stockholm 2016-05-13

Bostadsrättsföreningen Oakhouse



Viktor Torkelsson



Richard Lindström



Martin Calmtorp



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Allmänna förutsättningar	sid 3
2.	Beskrivning av fastigheten efter genomförd ombyggnation	sid 4-5
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
4.	Finansieringsplan	sid 6
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-7
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 7
7.	Lägenhetsförteckning	sid 8-9
8.	Nyckeltal	sid 10
9.	Ekonomisk prognos	sid 11
10.	Känslighetsanalys	sid 12
11.	Särskilda förhållanden	sid 13

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

h
u
m
S

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033, som registrerats hos Bolagsverket 2015-10-08 har enligt de senast antagna stadgarna vilka denna kalkyl tar sin utgångspunkt i 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. Vidare att i förekommande fall uthyra bostäder och kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva del av fastigheten Nacka Sicklaön 202:9 genom bolagsförvärv och på fastigheten uppföra 67 st. bostadslägenheter i en huskropp. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start under kvartal fyra 2017. Förhandsavtal tecknas med start andra kvartalet 2016.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen kommer att ansöka om inträde som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt avseende upplåtelse av lokaler och garage i fastigheten.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN EFTER GENOMFÖRD OMBYGGNING

Fastighetsbeteckning:	Del av Sicklaön 202:9 vid Ektorpsrondellen på Sicklaön, Nacka kommun
Fastighetens areal (mark):	1 598 kvm
Byggnadsår	2018
Bostadsarea, totalt	2 999 kvm
Lokalarea, totalt	62 kvm
Antal bostadslägenheter	67 st
Antal lokaler	1 st
Antal p-platser	30 parkeringsplatser i garageplan samt 2 bilpoolsplatser på markplan
Husens utformning	1 flerbostadshus med 7 våningar ovan gård samt garageplan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningen avser att bilda gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering på viss del av fastigheten.

Fastigheten belastas av avtalsservitut avseende ledning mm.

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och gemensamhetsanläggning.

Stomme

Halvsandwich med plattbärlag

Takbjälklag

Uppstolpat tak med betong / lättkonstruktion

Grundläggning

Betongplatta på mark

Balkonger

Ja, balkong och fransk balkong

Fasad

Tegel och puts

Vatten/Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät

4
LH
ST H
MC
S/S

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

FX-system. Mekaniskt till- och frånluft med återvinning.

TV/tele/data

IT-uttag för TV/tele/data

Hiss

2 st

Gemensamma utrymmen

Garageplan, cykelrum samt barnvagn- och rullstolsrum

Lägenhetsbeskrivning

Entré/hall	Trägol, målade väggar och tak
Kök	Kök med kyl, frys, fläkt, ugn (3-4 RoK), kombiugn (1 RoK), diskmaskin (enbart 3-4 RoK)
Badrum	Kakel på väggar och golv, WC och dusch
Övriga rum	Trägol, målade väggar och tak
Övrigt	Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare

Underhållsbehov

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga år 1-11.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrad

5
H
N
N
M

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl. a. förvärv av aktier, fastigheten, entreprenadkostnad, projektkostnader inklusive ej avdragsgill mervärdesskatt, konsultkostnader, kreditkostnader och stämpelavgifter: 289 610 000 kr

Summa anskaffningskostnad 289 610 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 50 000 000 kr

Insatser 159 740 000 kr

Upplåtelseavgifter 79 870 000 kr

Summa finansiering 289 610 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Inför slutplacering av lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheter.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	50 000 000	1-5 år	2,70%	1 350 000 kr
Summa	50 000 000			1 350 000 kr

Amortering, år 1 150 000 kr

Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt) 1 350 000 kr

Summa beräknad räntekostnad och amortering 1 500 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt boföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att skriva av byggnadens bokförda värde på 100 år. Byggnadens andel av anskaffningsvärdekostnaden beräknas till 60%. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 173 766 000 kr

Avskrivningsbelopp, år 1: 1 737 660 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amorteringar samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Handwritten notes and signature in the bottom right corner, including the number 6 and a signature.

Driftkostnader

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, fastighetssel, uppvärmning, sophämtning, försäkringar, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät, kabel-tv, bredband och telefoni och löpande underhåll.

Summa driftkostnader

975 024 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:
- Hushållsel (ca 20 kr/kvm extra mot normal förbrukning tillkommer p g a FX-ventilation)
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har, med hjälp av skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016-2018, beräknats till:

65 959 000 kr

Varav:

Bostäder

62 200 000 kr

varav mark bostäder

17 200 000 kr

varav byggnader

45 000 000 kr

Lokaler

3 759 000 kr

varav mark lokaler

1 038 000 kr

varav byggnader

2 721 000 kr

Småhus, bostadshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriad från kommunal fastighetsskatt i 15 år. Statligt fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt

37 590 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fond ske årligen enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits görs avsättningen enligt ekonomiska plan. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga, utöver löpande underhåll, under år 1-11. Styrelsen har beslutat avsätta ett belopp motsvarande 0,15 % av beräknat taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1

98 939 kr

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER

2 611 553 kr

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder

2 099 355 kr

Årsavgift uppvärmning

134 955 kr

Hyra parkering, exklusive mervärdesskatt

283 853 kr

Hyra lokaler, exklusive mervärdesskatt

55 800 kr

Utfakturering av fastighetsskatt

37 590 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

2 611 553 kr

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 7 and several illegible signatures.

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, årsavgift och månadsavgift samt preliminär debitering av värmekostnaden.

Lägenhetsnummer	Bostadsarea ca (m ²)	Antal rum	Andelstal årsavgift %	Väningsplan	Insats	Årsavgift, bas	Månadsavgift, bas	Preliminär debitering årsavgift, uppvärmning	Total månadsavgift inkl. uppvärmning	Total årsavgift
2:1001	43	2	1,43%	2	2 120 000	30 100	2 508	1 935	2 670	32 035
2:1002	88	4	2,93%	2	3 920 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
2:1003	28	1	0,93%	2	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
2:1004	28	1	0,93%	2	1 960 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
2:1005	28	1	0,93%	2	1 960 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
2:1006	28	1	0,93%	2	1 960 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
2:1007	55	2-3	1,83%	2	2 920 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
2:1008	72	3	2,40%	2	3 180 000	50 400	4 200	3 240	4 470	53 640
2:1009	43	2	1,43%	2	2 120 000	30 100	2 508	1 935	2 670	32 035
3:1001	44	2	1,47%	3	2 240 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
3:1002	88	4	2,93%	3	3 760 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
3:1003	28	1	0,93%	3	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
3:1004	28	1	0,93%	3	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
3:1005	28	1	0,93%	3	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
3:1006	28	1	0,93%	3	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
3:1007	28	1	0,93%	3	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
3:1008	55	2-3	1,83%	3	2 660 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
3:1009	80	4	2,67%	3	3 500 000	56 000	4 667	3 600	4 967	59 600
3:1010	44	2	1,47%	3	2 240 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
4:1001	44	2	1,47%	4	2 280 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
4:1002	88	4	2,93%	4	3 820 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
4:1003	28	1	0,93%	4	1 720 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
4:1004	28	1	0,93%	4	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
4:1005	28	1	0,93%	4	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
4:1006	28	1	0,93%	4	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
4:1007	28	1	0,93%	4	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
4:1008	55	2-3	1,83%	4	2 700 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
4:1009	80	4	2,67%	4	3 560 000	56 000	4 667	3 600	4 967	59 600
4:1010	44	2	1,47%	4	2 280 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
5:1001	44	2	1,47%	5	2 320 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
5:1002	88	4	2,93%	5	3 880 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
5:1003	28	1	0,93%	5	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
5:1004	28	1	0,93%	5	1 760 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
5:1005	28	1	0,93%	5	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
5:1006	28	1	0,93%	5	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
5:1007	28	1	0,93%	5	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
5:1008	55	2-3	1,83%	5	2 740 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
5:1009	80	4	2,67%	5	3 620 000	56 000	4 667	3 600	4 967	59 600
5:1010	44	2	1,47%	5	2 320 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
6:1001	44	2	1,47%	6	2 360 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
6:1002	88	4	2,93%	6	3 940 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
6:1003	28	1	0,93%	6	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
6:1004	28	1	0,93%	6	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
6:1005	28	1	0,93%	6	1 800 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
6:1006	28	1	0,93%	6	1 880 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
6:1007	28	1	0,93%	6	1 880 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters 'LH', 'STH', 'MC', and a signature.

6:1008	55	2-3	1,83%	6	2 780 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
6:1009	80	4	2,67%	6	3 680 000	56 000	4 667	3 600	4 967	59 600
6:1010	44	2	1,47%	6	2 360 000	30 800	2 567	1 980	2 732	32 780
7:1001	47	2	1,57%	7	2 240 000	32 900	2 742	2 115	2 918	35 015
7:1002	88	4	2,93%	7	4 000 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
7:1003	28	1	0,93%	7	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
7:1004	28	1	0,93%	7	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
7:1005	28	1	0,93%	7	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
7:1006	28	1	0,93%	7	1 840 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
7:1007	28	1	0,93%	7	1 920 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
7:1008	55	2-3	1,83%	7	2 820 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
7:1009	47	2	1,57%	7	2 240 000	32 900	2 742	2 115	2 918	35 015
8:1001	47	2	1,57%	8	2 320 000	32 900	2 742	2 115	2 918	35 015
8:1002	88	4	2,93%	8	4 160 000	61 600	5 133	3 960	5 463	65 560
8:1003	28	1	0,93%	8	1 900 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
8:1004	28	1	0,93%	8	1 900 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
8:1005	28	1	0,93%	8	1 900 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
8:1006	28	1	0,93%	8	1 900 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
8:1007	28	1	0,93%	8	1 900 000	19 600	1 633	1 260	1 738	20 860
8:1008	55	2-3	1,83%	8	2 920 000	38 500	3 208	2 475	3 415	40 975
8:1009	75	3	2,50%	8	3 400 000	52 500	4 375	3 375	4 656	55 875
Summa	2 999		100,00%		159 740 000	2 099 300	174 942	134 955	186 188	2 234 255

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 79 870 000 kronor. Summan upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 79 870 000 kronor.

8
 KL
 VT
 MC
 JS

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	96 569
Belåning per kvm (BOA) år 1	16 672
Insats/upplåtelseavgift per kvm (BOA)	79 897
Driftskostnader per kvm år 1	325
Total årsavgift per kvm år 1	745

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande pereringvärde (SEK)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift, bez./kv/m		700	714	728	743	758	773	853
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR								
Inbetalningar								
Årsavgift, bez.	1	2 099 355	2 141 342	2 184 169	2 227 853	2 272 410	2 317 858	2 559 102
Årsavgift uppvärmning	2	134 955	137 654	140 407	143 215	146 080	149 001	164 509
Hyra parkering, exklusive mervärdesskatt		283 853	289 530	295 320	301 227	307 251	313 396	348 015
Hyra lokaler, exklusive mervärdesskatt		55 800	56 916	58 054	59 215	60 400	61 608	68 020
Debiterad fastighetskatt, lokaldelen		37 590	38 342	39 109	39 891	40 689	41 502	45 822
Summa inbetalningar		2 611 553	2 663 784	2 717 060	2 771 401	2 826 829	2 883 366	3 183 469
Utbetalningar								
Räntor		1 350 000	1 345 950	1 341 900	1 337 850	1 333 800	1 329 750	1 162 250
Amorteringar		150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	500 000	500 000
Ordförjekostnader		975 024	994 525	1 014 415	1 034 704	1 055 398	1 076 506	1 188 549
Fastighetskatt		37 590	38 342	39 109	39 891	40 689	41 502	45 822
Summa utbetalningar		2 512 614	2 528 817	2 545 424	2 562 445	2 579 886	2 947 758	2 996 621
Fond för yttre underhåll		98 939	100 917	102 936	104 994	107 094	109 236	120 605
Likvida medel	3	58 939	233 906	405 541	614 498	861 440	797 047	1 221 528

Not 1: Antagen inflationskost och upprätthållningsfaktor av årsavgifter och hyror är 2% per år.

Not 2: Preliminär underskottning av årsavgift för värme som sedan regleras mot faktisk förbrukning.

Not 3: Likvida medel inkluderar avsättning till fond för yttre underhåll under förutsättning att de likvida medlen inte behövs till annat än för exempelvis underhåll.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER								
Intäkter								
Årsavgifter		2 099 355	2 141 342	2 184 169	2 227 853	2 272 410	2 317 858	2 559 102
Årsavgift uppvärmning		134 955	137 654	140 407	143 215	146 080	149 001	164 509
Hyra parkering, exklusive mervärdesskatt		283 853	289 530	295 320	301 227	307 251	313 396	348 015
Hyra lokaler, exklusive mervärdesskatt		55 800	56 916	58 054	59 215	60 400	61 608	68 020
Debiterad fastighetskatt, lokaldelen		37 590	38 342	39 109	39 891	40 689	41 502	45 822
Summa intäkter		2 611 553	2 663 784	2 717 060	2 771 401	2 826 829	2 883 366	3 183 469
Kostnader								
Ränta		1 350 000	1 345 950	1 341 900	1 337 850	1 333 800	1 329 750	1 162 250
Amorteringar		1 737 660	1 737 660	1 737 660	1 737 660	1 737 660	1 737 660	1 737 660
Ordförjekostnader		975 024	994 525	1 014 415	1 034 704	1 055 398	1 076 506	1 188 549
Fastighetskatt		37 590	38 342	39 109	39 891	40 689	41 502	45 822
Summa kostnader		4 100 274	4 116 477	4 133 084	4 150 105	4 167 546	4 185 418	4 234 281
Beräknat resultat	4	-1 488 722	-1 452 693	-1 416 024	-1 378 704	-1 340 718	-1 302 053	-1 050 813

Not 4: Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger verksamhets- och föreningens öfverskott medlemsbidragen genom årsavgiftsuttag.

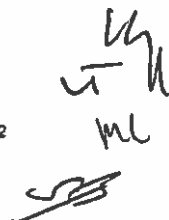
FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG								
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll								
Årsavgifter, totalt		2 234 310	2 244 946	2 255 876	2 267 106	2 278 641	2 640 488	2 657 370
Årsavgifter, kv/kvm (BOA)		745	749	752	756	760	880	886
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)								
Årsavgifter, totalt		3 723 032	3 731 689	3 740 601	3 749 772	3 759 207	3 768 912	3 774 425
Årsavgifter, kv/kvm (BOA)		1 241	1 244	1 247	1 250	1 253	1 257	1 259

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG								
Räntesats (genomsnitt)		2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflation		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total beståndsriktare (e) bilareal		2 999	2 999	2 999	2 999	2 999	2 999	2 999

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "LTH", "MC", and "SBS".

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter, totalt	1	2 234 320	2 278 996	2 324 576	2 371 068	2 418 489	2 466 859	2 723 612
Årsavgift, kr/kvm		745	760	775	791	806	823	908
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +1%								
Årsavgifter, totalt	1	2 734 310	2 777 496	2 821 576	2 866 568	2 912 489	2 959 359	3 191 112
Årsavgift, kr/kvm		912	926	941	956	971	987	1 064
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2%								
Årsavgifter, totalt		3 234 310	3 275 996	3 318 576	3 362 068	3 406 489	3 451 859	3 658 612
Årsavgift, kr/kvm		1 078	1 092	1 107	1 121	1 136	1 151	1 220
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%								
Årsavgifter, totalt		2 740 664	2 285 477	2 331 187	2 377 810	2 425 367	2 473 074	2 731 357
Årsavgift, kr/kvm		747	762	777	793	809	825	911
Enligt ekonomisk prognos men inflation +2%								
Årsavgifter, totalt		2 247 018	2 291 958	2 337 797	2 384 553	2 432 244	2 480 889	2 739 102
Årsavgift, kr/kvm		749	764	780	795	811	827	913



 ut
 ml
 SPS

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättsinnehavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits görs avsättning enligt ekonomisk plan. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga, utöver löpande underhåll, under år 1-11. Styrelsen har beslutat avsätta ett belopp motsvarande 0,15% av beräknat taxeringsvärde per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Handwritten initials and a signature:

Handwritten initials: "LH", "ST", "ML", and a signature.

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033, 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 använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

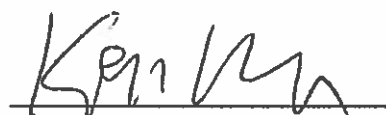
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2016-05-17

Stockholm 2016-05-17



Sören Birkeland
Advokat



Kjell Karlsson
Advokat

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

Bilagor kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033

Underlag:

Offertunderlag teknisk förvaltning, 16-04-07
Offertunderlag ekonomisk förvaltning, 16-04-05
Underlag arvode till revisorer och styrelse, 16-04-04
Underlag hemsida, 15-07-10
Underlag från Nacka energi - Vatten, 16-03-31
Underlag elkostnad, 16-04-11
Underlag mark skötsel, 16-04-08
Underlag sophantering, 16-04-04
Underlag städning, 16-04-08
Offertunderlag försäkring, 16-03-31
Offertunderlag bredband, 16-04-12
Översiktskarta, 16-04-12
Underlag för bestämmande av upplåtelseavgift inkl. prellminär prislista, 16-04-14
Offertunderlag slutfinansiering, 16-04-13
Offertunderlag och avgiftindelkation - garage, 16-04-06
Beräkning av taxeringsvärdet, 16-04-21
Stadgar, 16-03-02
Registeringsbevis, 16-03-02
Ansökan bygglov med ritningar, 16-04-12
FDS Nacka Sicklaön 202:9, 16-04-25

SK
LH
VTH
ML