

KOSTNADSKALKYL

för

**Bostadsrättsföreningen Norra Båhuset i Norrtälje Hamn
(769633-2878)**

Norrtälje kommun

Inneliggande kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje Hamn (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2016-11-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769633-2878.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för Föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Fastigheten Pråmen 1 (kallad Fastigheten) ägs av Föreningen med lagfart per 2016-12-29. Föreningen förvärvade Norrtälje Torn Kvarter 7 AB, org. nummer 559056-7722 (kallat Bolaget) innehållande Fastigheten av säljaren Index Norrtälje Holding 2 AB, org. nummer 559056-7698 (kallad Säljaren). Därefter såldes Fastigheten vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avvecklades därefter genom likvidation beslutad 2018-07-16.

Föreningen avser uppföra flerbostadshus med 92 lägenheter, 4 lokaler samt bilplatser i parkeringsgarage. Antagande av ny detaljplan berörande Fastigheten väntas ske september 2019 i kommunstyrelsen och vinna laga kraft oktober 2019.

Föreningen avser ansöka om och överenskomma kring fastighetsreglering med Norrtälje kommun, vilket berör tre intilliggande fastigheter i enlighet med ny detaljplan för fastigheten.

Föreningen avser ingå uppdragsavtal med Index Asset Management AB, org. nummer 556711-6586. I uppdraget ingår att ombesörja och bekosta Föreningens verksamhet och administration under projektiden via utlägg, upphandla projektets finansiering, och uppgifter och åtaganden hänförliga till rollen som byggherre och beställare av entreprenad inom ramen för total anskaffningskostnad enligt fastställd ekonomisk plan. Vidare ansvarar Index Asset Management AB för eventuellt osålda lägenheter efter färdigställandet, samt i det fall beräknad hyresintäkt enligt ekonomisk plan för kommersiella lokaler inte skulle erhållas av annan hyresgäst under en period av 3 kalenderår.

Parkeringsgarage avses byggas under markplan på Fastigheten och utgöra gemensamhetsanläggning där Föreningen och Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn, org. nummer 769633-2779, utgör andelsägare. Förvaltning planeras ske genom en samfällighetsförening.

Föreningen avser ingå ett totalentreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Index Asset Management AB. Garantier erhålls enligt ABT 06. Byggnadsarbeten beräknas påbörjas under 2020 med färdigställande under 2022. Detta sker under förutsättning att erforderliga myndighetsbeslut som exempelvis bygglov beviljas. Föreningen avser även ingå totalentreprenadavtal för nybyggnation av parkeringsgaraget med Index Asset Management AB.

Föreningen avser att träffa förhandsavtal på grundval av inneliggande kostnadskalkyl. Tillstånd att ta emot förskott kommer att sökas hos Bolagsverket. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske efter det att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma samt att en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Inflyttning beräknas kunna ske preliminärt med start första kvartalet 2023.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för denna kostnadskalkyl har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, arkitekter och från myndigheter. Kalkylen är upprättad i juni 2019.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Kostnadskalkylen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje hamn är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i kalkylen avser kalenderår 2019.

Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader beräknas totalt att uppgå till 371 358 000 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser preliminära kostnader. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 212 500 000 kr inklusive moms för byggnaden och 21 718 232 kr exklusive moms för Föreningens andel av gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget.

Byggnaden är nyproducerad och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. I inneliggande kostnadskalkyl väljer styrelsen att avsätta 0,2% av fastighetens beräknade taxeringsvärde.

Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering beräknas ske under år 2023.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen kommer att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Detta medför att Föreningen avser tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Underlag för avskrivning är 291 826 764 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 79 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheten uppgick till 1 395 000 kr vid förvärvet, fördelat på 1 395 000 kr för mark och 0 kr för byggnad. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det skattemässiga värdet, tillsammans med Föreningens slutliga entreprenadkostnader för byggnationen samt ersättning för markreglering, ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen avser vara kopplad till konceptet Touch by Index. Ett planerat servicekoncept i Norrtälje hamn med concierge, bil- och båtpool, festlokal m.m. Grundkostnad ingår i månadsavgiften. Valda tjänster kan innebära en tillkommande kostnad för medlemmarna.

I föreningen finns fyra lokaler om totalt 462 kvm. Genomsnittlig utgående hyra för lokalerna förutsätts i kostnadskalkylen vara 1 800 kr/kvm i varmhyra exklusive fastighetsskatt, vilket bedöms vara enligt nuvarande marknadshyror på motsvarande lokaler i närområdet.

Varmvatten debiteras medlemmarna enligt egen förbrukning separat utöver månadsavgiften, och beräknas enligt schablon till 35 kr/kvm/år.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 1 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, varmvatten, hushållsel, bredband, TV-avgift, bilparkering etc. Andelstal beräknas utifrån lägenheternas storlek. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

forts. EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen planerar för totalt 65 bilplatser enligt följande:

- 48 bilplatser i garaget för uthyrning till medlemmar och lokalhyresgäster, via kommande gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn. Uthyres för initialt 1.250 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- 10 bilplatser i garaget för uthyrning genom dubbelparkering med framförliggande plats, till medlemmar och lokalhyresgäster, via kommande gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn. Uthyres för initialt 937,50 kr/mån per plats utöver månadsavgiften och enligt kösystem.
- Gästparkering av totalt 5 platser och för poolbil med 2 platser.

I garaget skapas även 28 parkeringsplatser som kommer tillhöra Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn via gemensamhetsanläggningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Norrtälje Prämen 1
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2018) för fastigheten Brännäset 16 är 0 kr, varav byggnadsvärde 0 kr och mark 0 kr. Taxeringsenhet industrimark – kod 411. Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2019) beräknas till 136 360 000 kr, varav byggnad uppgår till 107 200 000 kr och mark 29 160 000 kr efter genomförd nyproduktion.
Tomtareal	2 476 kvm, äganderätt. Tillkommande yta efter markreglering.
Planförhållanden	Stadsplan – del av Hamnområdet, Datum 1974-01-28, Akt 01-noä-259
Andel i samfällighet	Andel i gemensamhetsanläggning för parkeringsgaraget, avses förvaltas genom en samfällighetsförening.
Inskrivningar	Saknas

BYGGNAD

	Nybyggnation av 92 bostadslägenheter och 4 lokaler. Garage genom gemensamhetsanläggning.	
Uthyrningsbar area	Bostäder	6 056 kvm
	Lokaler	462 kvm
	Garage GA	48+10+7 platser
Nybyggnadsår	2020-2023	
Uppvärmning	Fjärrvärme	
Byggnadssätt	Grundkonstruktion med pålning. Stomme av prefabricerade betongelement. Bjälklag av betong. Fasad med tegel- eller putsbeklädnad. Yttertak med plåt.	
Vatten/avlopp	Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.	
Sophantering	Sopsug belägen inom kvarteret. Källsortering vid station på allmän plats.	
Övrig tomtmark	Större delen av marken bebyggs.	

LÄGENHET

Upplåtna ytor	Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.
Lägenhetsbeskrivning	Se Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning. Ändringar och avvikelser kan förekomma. Inredningsval ska göras av köpare, vissa val kan innebära en tillkommande kostnad.

BRF Norra Båthuset i Norrtälje Hamn

C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv av fastighet, entreprenad, lagfart	369 752 640	369 752 640
Övriga kostnader		
Pantbrevskostnader	1 455 360	
Reparationsfond	0	
Kassa	150 000	
		1 605 360
Totala avsättningar för förvärv		371 358 000

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Rörlig 2,00%	24 256 000	
	Ränta 2 år 3,00%	24 256 000	
	Ränta 5 år 4,00%	24 256 000	
	<i>Genomsnitt</i> 3,00%		72 768 000
Summa insatser		223 590 000	
Upplåtelseavgift		75 000 000	
			298 590 000
Totala skulder och eget kapital			371 358 000

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR**

2019

Finansieringsnetto

Ränta	2 183 000	
Amortering	728 000	
		2 911 000

Avsättning underhållsplan 272 720

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	125 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	150 000	
El	120 000	
Vatten och avlopp	310 000	
Värme	625 000	
Ventilation	25 000	
Sophämtning	175 000	
Städning	110 000	
Försäkring	100 000	
Övrigt inkl Touch	480 000	
		2 220 000

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med 123 600

Summa kostnader och utbetalningar **5 527 320**

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Hyror

lägenheter hyresrätter	0	
lokaler varmhyra inkl skatt	900 198	
garageplatser	666 000	1 566 198

Årsavgifter

lägenheter	3 961 122	3 961 122
------------	-----------	-----------

Summa intäkter **5 527 320**

H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Anskaffningsvärde varav:			
Köpeskillning fastighet indirekt förvärv	129 398	21	per kvm BOA
Tilläggsköpeskillning nr 1+2 *	136 860 370	22 599	per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion byggnad	212 500 000	35 089	per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion GA, ex moms	21 718 232	3 586	per kvm BOA
Kassa	150 000		
 Summa total anskaffningsutgift	 371 358 000		
 Kända underhålls- och investeringsbehov	 0		
 Finansiering			
Insatser och upplåtelseavgifter	298 590 000	49 305	per kvm BOA
Nytt föreningslån	72 768 000	12 016	per kvm BOA
 Summa finansiering	 371 358 000		
		Area	
Bostadsarea	6 056		
Lokalarea	462		
 Total area	 6 518		

* Tilläggsköpeskillning, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet. Tilläggsköpeskillningen regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen, och påverkar inte föreningens ekonomi.

I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	3 961 122	654	per kvm BOA
Hysesintäkter lokal	900 198	149	per kvm BOA
Intäkter parkering	666 000	110	per kvm BOA
Summa intäkter	5 527 320	913	per kvm BOA
Driftskostnader	2 070 000	342	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	150 000	25	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	123 600	20	per kvm BOA
Avskrivningar	6 371 551	1 052	per kvm BOA
Räntenetto	2 183 000	360	per kvm BOA
Summa kostnader	10 898 151	1 800	per kvm BOA
Årets resultat *	-5 370 831	-887	per kvm BOA
Avsättning underhållsfond	272 720	45	per kvm BOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	5 527 320		
Summa kostnader	10 898 151		
Återföring avskrivningar	6 371 551		
Kassaflöde från löpande drift	1 000 720	165	per kvm BOA
Amorteringar	728 000	120	per kvm BOA
Investeringar	0		
Årets kassaflöde	272 720	45	per kvm BOA
	Area		
Bostadsarea	6 056		
Lokalarea	462		
Total area	6 518		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Norrtälje 2019 - 06 - 25


.....
Hans Lindström


.....
Håkan Johansson


.....
Marie-Louise Alamaa

K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

Ekonomisk prognos år 1-16

Föreningens årliga utgifter och kostnader	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	NYCKELTAL år 16
Kapitalkostnader														
Lånebelopp	72 768 000	72 040 000	71 312 000	70 584 000	69 856 000	69 128 000	68 400 000	67 672 000	66 944 000	66 216 000	65 488 000	64 760 000	61 848 000	10 213 per kvm BOA
Räntor	2 183 000	2 161 200	2 139 360	2 117 520	2 095 680	2 073 840	2 052 000	2 030 160	2 008 320	1 986 480	1 964 640	1 942 800	1 855 440	306 per kvm BOA
Amortering	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	120 per kvm BOA
Driftkostnader	2 220 000	2 264 400	2 309 688	2 355 882	2 402 999	2 451 059	2 500 081	2 550 082	2 601 084	2 653 106	2 706 168	2 760 291	2 987 828	493 per kvm BOA
Fastighetskatt och kommunal avg	123 600	126 072	128 593	131 165	133 789	136 464	139 194	141 978	144 817	147 713	150 668	153 681	153 681	48 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa utgifter	5 254 600	5 279 672	5 305 641	5 332 567	5 360 468	5 389 364	5 419 274	5 450 220	5 482 221	5 515 299	5 549 475	5 584 772	5 860 621	968 per kvm BOA
Avskrivningar	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	1 052 per kvm BOA
Avsättning underhåll	272 720	278 174	283 738	289 413	295 201	301 105	307 127	313 270	319 535	325 926	332 444	339 093	367 045	61 per kvm BOA
Summa utgifter och avsättningar	11 898 871	11 929 397	11 960 930	11 993 531	12 027 220	12 062 020	12 097 952	12 135 040	12 173 307	12 212 776	12 253 470	12 295 416	12 599 217	2 080 per kvm BOA
Årliga kostnader														
Föreningens årliga inkomster och intäkter														
Hyror lokaler inkl skatt	900 198	900 198	900 198	918 202	918 202	918 202	936 566	936 566	936 566	955 297	955 297	955 297	955 297	158 per kvm BOA
Hyror garage GA Norra Båhuset, 48+10 pls	666 000	679 320	692 906	706 765	706 765	706 765	720 900	720 900	720 900	735 318	735 318	735 318	735 318	121 per kvm BOA
Räntemärken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	3 961 122	3 978 328	3 996 275	3 997 013	4 030 702	4 065 502	4 068 935	4 106 023	4 144 290	4 150 609	4 191 304	4 233 250	4 537 051	749 per kvm BOA
Summa årliga intäkter	5 527 320	5 557 846	5 589 379	5 621 980	5 655 669	5 690 469	5 726 401	5 763 489	5 801 756	5 841 225	5 881 919	5 923 865	6 227 666	1 028 per kvm BOA
Resultat innan avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Resultat efter avskrivningar	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-6 371 551	-1 052 per kvm BOA

Räntebärande, genomsnittsränta enl. kosnadsräkyl

Inflationsantagande

Hyrerförhandlingar bostadslägenheter

3.00%
2.00%
0.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte räntemärken upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 0,49 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedansågande är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Känslighetsanalys

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	NYCKELTAL år 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå med	3 961 122	3 978 328	3 996 275	3 997 013	4 030 702	4 065 502	4 068 935	4 106 023	4 144 290	4 150 609	4 191 304	4 233 250	4 537 051	749 per kvm BOA
Årsavgifter om:														
Dagens inflationsnivå och														
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1 %	4 688 842	4 698 728	4 709 395	4 702 853	4 729 262	4 756 782	4 752 935	4 782 743	4 813 730	4 812 769	4 846 184	4 880 850	5 155 531	851 per kvm BOA
2. Dagens genomsnittsräntenivå -1 %	3 233 482	3 257 928	3 283 155	3 291 173	3 332 142	3 432 462	3 384 935	3 429 303	3 474 850	3 488 449	3 536 424	3 585 650	3 918 571	647 per kvm BOA
Dagens räntenivå och														
1. Dagens inflationsnivå +1 %	3 984 558	4 002 233	4 020 658	4 021 884	4 056 070	4 091 377	4 095 328	4 132 944	4 171 749	4 178 618	4 219 873	4 262 390	4 569 823	755 per kvm BOA
2. Dagens inflationsnivå -1 %	3 937 686	3 954 424	3 971 892	3 972 143	4 005 335	4 039 627	4 042 543	4 079 103	4 116 831	4 122 601	4 162 736	4 204 110	4 504 279	744 per kvm BOA

3,00%
2,00%

Dagens genomsnittsräntenivå
Dagens inflationsnivå

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

K. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Kassaflödesprognos

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	5 527 320	5 557 846	5 589 379	5 621 980	5 655 669	5 690 469	5 726 401	5 763 489	5 801 756	5 841 225	5 881 919	5 923 865	6 227 666	1 028 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	10 898 151	10 923 223	10 949 192	10 976 118	11 004 019	11 032 915	11 062 825	11 093 771	11 125 772	11 158 850	11 193 026	11 228 323	11 504 172	1 900 per kvm BOA
Återföring avskrivningar	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	6 371 551	1 052 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	1 000 720	1 006 174	1 011 738	1 017 413	1 023 201	1 029 105	1 035 127	1 041 270	1 047 535	1 053 926	1 060 444	1 067 093	1 095 045	181 per kvm BOA
Amorteringar	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	728 000	120 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa kassaflöde efter amorteringar	272 720	278 174	283 738	289 413	295 201	301 105	307 127	313 270	319 535	325 926	332 444	339 093	367 045	61 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	272 720	550 894	834 632	1 124 045	1 419 246	1 720 351	2 027 478	2 340 747	2 660 282	2 986 208	3 318 652	3 657 745	5 083 306	839 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	6 644 271	6 649 725	6 655 289	6 660 964	6 666 752	6 672 656	6 678 678	6 684 821	6 691 086	6 697 477	6 703 995	6 710 644	6 738 596	1 113 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntenivå

Dagens inflationsnivå

3,00%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Intyg av kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen

Undertecknade intygsgivare har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Norra Båthuset i Norrtälje Hamn (769633-2878) av den 25 juni 2019 och vi får härmed avge intyg enligt följande.


Föreningen förvärvar fastigheten Prämen 1 genom köp av samtliga aktier i det bolag som ägde fastigheten för att därefter föra över fastigheten till föreningen genom s k underprisöverlåtelse. Förfarandet, som är gängse, förutsätts inte leda till några följdkostnader. Föreningen kommer att uppföra byggnaderna i totalentreprenadavtal

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Vi har inte själva besökt platsen, men vi har tagit del av underlag enligt nedan.

Föreningen består av 1 bostadsbyggnad med totalt 92 bostadslägenheter och 4 lokaler, varmed ändamålsenlig samverkan föreligger. Kostnadskalkylen framstår för oss som hållbar och föreningen uppfyller enligt vår bedömning samtliga krav enligt bostadsrättslagen.

Uppsala den 28 juni 2019

Robert Wikström
Advokat


Lennart Fällström
civ ing

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, därtill vederbörligen försäkrade, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2019-06-24
Stadgar	2016-11-02
Fastighetsdata	2019-06-13
Beräkning taxeringsvärde	2019-06-17
Detaljplan	2019-04-08
Ritningar etc	2019-05-21
AÖA	2016-11-30
Offert finansiering	2019-06-20
Entreprenadavtal, total	
Ansökan fastighetsreglering	utkast