KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Beundra i Årstahusen

Stockholms kommun

ORG. NR: 769635-7552

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	3
C.	Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader år 1	3
D.	Beräkning av föreningens intäkter år 1	4
E.	Nyckeltal	4
F.	Lägenhetsförteckning	5-6
G.	Ekonomisk prognos	7
H.	Känslighetsanalys	8
I.	Särskilda villkor	9
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Sundbyberg den 14 december 2022

Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen

Hans Lindström

Hans-Olov Möller

Anders Harlin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen i Stockholms kommun, som bildades den 11 december 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att genom nybyggnation uppföra 89 bostadslägenheter med bostadsrätt i ett bostadshus med en trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen samt en uthyrningslokal på fastigheten Zachrisberg 5 i Stockholms kommun. Produktionen startade december 2021 och inflyttning beräknas ske oktober och november 2023.

Föreningen kommer att vara delägare i en samfällighetsförening i kvarteret genom vilken föreningen kommer att disponera 46 garageplatser.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastighet med pågående byggnation. Förvärvet kan ske genom att bostadsrättsförningen köper samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten överförs sedan till föreningen och aktiebolaget avyttras eller likvideras. Förvärvet medför en latent skatt, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Föreningens ändamål är att upplåta lägenheterna med bostadsrätt utan tidsbegränsning varför det inte är sannolikt att föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Garanti för inbetalda förskott lämnas av Ikano Bostadsutveckling AB. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, i december 2022, bedömda förutsättningarna för projektet. Denna kalkyl ersätter tidigare kalkyl daterad 2022-02-08.

Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Föreningen har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling AB gällande räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt C not 4.

B. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden ink moms	601 872 900 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	**601 952 900 kr**

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser etc.

Lån [1]	**Belopp**	**Löptid** [2]	**Räntesats ca %** [3]	**Ränte-kostnad**	**Räntegaranti** [4]	**Amortering** [5]	**Summa**
Lån	97 292 900	1 - 4 år	4,30%	4 183 595	-1 070 222	681 050	3 794 423
Insatser	503 880 000						
Återbetald moms [6]	780 000						
Summa finansiering	601 952 900						
Kapitalkostnader				4 183 595	-1 070 222	681 050	**3 794 423 kr**
Driftskostnader							2 568 374
Fondavsättning							185 910
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift [7]							34 360
Summa beräknade kostnader och fondavsättning [8]							**6 583 067 kr**

Beräknat taxeringsvärde:	296 436 000
Varav för hyreslokaler:	3 436 000

Not 1) Säkerhet för lån är pantbrev.

Not 2) Vid tiden för slutfinansiering beslutas om uppdelning av lån och löptider.

Not 3) Antagen räntesats är ca 0,2 procentenheter högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

Not 4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,20 % under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

Not 5) Amortering enligt rak plan. Amorteringstid ca 143 år.

Not 6) Vid fastställandet av anbudets anbudssumma har det beslutats att återbetalning av investeringsmoms om 780 000 kronor ska tillfalla bostadsrättsföreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 780 000 kronor inklusive moms, ska bostadsrättsföreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inklusive moms. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 780 000 kronor inklusive moms, ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive moms.

Not 7) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokaler utgår statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet.

Not 8) Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar samt inkl fondavsättning.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter [1]	4 977 624
Årsavgift TV/bredband/telefoni [2]	128 160
Prel. årsavgift hushållsel [3]	446 623
Hyresintäkter lokal [4]	333 900
Hyresintäkter, fastighetsskatt lokal [4]	34 360
Intäkter garage [5]	662 400
Summa intäkter	**6 583 067 kr**

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs kvartalsvis i efterskott.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för hyreslokaler under två år från avräkningsdatumet.

5) Med intäkter avses hyresintäkter med avdrag för kostnader från garagesamfällighetsföreningen. Ikano Bostadsutveckling AB garanterar intäkten under två år med upp till 30 % år ett och upp till 15 % år två av den beräknade nettointäkten.

E. NYCKELTAL

1.	Anskaffningsvärde per kvm ljus bruttoarea BTA	67 879 kr
2.	Genomsnittliga insatser per kvm BOA	81 310 kr
3.	Lån per kvm BOA	15 700 kr
4.	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA inkl. preliminära avgifter	896 kr
5.	Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA exkl. preliminära avgifter	824 kr
6.	Driftskostnader per kvm BOA inkl. preliminära avgifter	414 kr
7.	Driftskostnader per kvm BOA exkl. preliminära avgifter	342 kr
8.	Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	145 kr
9.	Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA+LOA	1 006 kr
10.	Amortering per kvm BOA	110 kr
11.	Hyresintäkter exkl. fastighetsskatt per kvm LOA	3 150 kr

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		PREL. ÅRSAVGIFT EL [6]		ÅRSAVGIFT TOTALT [7]	
Adress	Lgh nr	Storlek [1]	Boarea m² [2]	Mark/ Balkong [3]	Andelstal %			Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Årstaskogs väg 8	1 001	2 RoK	53	M	0,90890%	2 995 000	45 240	3 770	1 440	120	3 820	318	50 500	4 208
	1 101	3 RoK	72	FrB	1,15420%	4 195 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 102	3 RoK	84	B/FrB	1,30910%	4 550 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 103	4 RoK	100	BB	1,51570%	5 995 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 201	3 RoK	72	B	1,15420%	4 350 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 202	3 RoK	84	BB	1,30910%	4 695 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 203	4 RoK	100	BB	1,51570%	6 095 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 301	3 RoK	72	B	1,15420%	4 425 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 302	3 RoK	84	BB	1,30910%	4 775 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 303	4 RoK	100	BB	1,51570%	6 250 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 401	3 RoK	72	B	1,15420%	4 495 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 402	3 RoK	84	BB	1,30910%	4 850 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 403	4 RoK	100	BB	1,51570%	6 350 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 501	3 RoK	72	B	1,15420%	4 895 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 502	3 RoK	84	BB	1,30910%	5 295 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 503	4 RoK	100	BB	1,51570%	6 695 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 601	3 RoK	72	B	1,15420%	4 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 602	2 RoK	51	B	0,88310%	3 750 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	1 603	1 RoK	33	B	0,65070%	2 750 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	1 604	4 RoK	100	BB	1,51570%	6 795 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 701	3 RoK	72	B	1,15420%	5 095 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 702	2 RoK	51	B	0,88310%	3 795 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	1 703	1 RoK	33	B	0,65070%	2 795 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	1 704	4 RoK	100	BB	1,51570%	6 895 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 801	3 RoK	72	B	1,15420%	5 195 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 802	2 RoK	51	B	0,88310%	3 895 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	1 803	1 RoK	33	B	0,65070%	2 850 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	1 804	4 RoK	100	BB	1,51570%	7 095 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 901	3 RoK	72	B	1,15420%	5 295 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 902	2 RoK	51	B	0,88310%	3 950 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	1 903	1 RoK	33	B	0,65070%	2 895 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	1 904	4 RoK	100	BB	1,51570%	7 195 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 001	3 RoK	72	B	1,15420%	5 395 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 002	2 RoK	51	B	0,88310%	3 995 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 003	1 RoK	33	B	0,65070%	2 950 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 004	4 RoK	100	BB	1,51570%	7 295 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 101	3 RoK	72	B	1,15420%	5 350 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 102	2 RoK	51	B	0,88310%	3 995 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 103	1 RoK	33	B	0,65070%	2 950 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 104	4 RoK	100	BB	1,51570%	7 395 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 201	3 RoK	72	B	1,15420%	5 495 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 202	2 RoK	51	B	0,88310%	4 050 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 203	1 RoK	33	B	0,65070%	2 995 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 204	4 RoK	100	BB	1,51570%	7 695 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 301	3 RoK	72	B	1,15420%	5 575 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 302	2 RoK	51	B	0,88310%	4 625 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 303	1 RoK	33	B	0,65070%	3 050 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 304	4 RoK	100	BB	1,51570%	7 795 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 401	3 RoK	72	B	1,15420%	6 495 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

	LÄGENHET					INSATS	ÅRSAVGIFT [4]		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI [5]		PREL. ÅRSAVGIFT EL [6]		ÅRSAVGIFT TOTALT [7]	
Årstaskogs väg 8	2 402	2 RoK	51	B	0,88310%	4 695 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 403	1 RoK	33	B	0,65070%	3 150 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 404	4 RoK	100	BB	1,51570%	8 495 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 501	3 RoK	72	B	1,15420%	6 595 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 502	2 RoK	51	B	0,88310%	4 775 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 503	1 RoK	33	B	0,65070%	3 175 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 504	4 RoK	100	BB	1,51570%	8 595 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 601	3 RoK	72	B	1,15420%	6 695 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 602	2 RoK	51	B	0,88310%	4 850 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 603	1 RoK	33	B	0,65070%	3 195 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 604	4 RoK	100	BB	1,51570%	8 695 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 701	3 RoK	72	B	1,15420%	6 795 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 702	2 RoK	51	B	0,88310%	4 925 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 703	1 RoK	33	B	0,65070%	3 225 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 704	4 RoK	100	BB	1,51570%	8 795 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 801	3 RoK	72	B	1,15420%	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 802	2 RoK	51	B	0,88310%	5 095 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 803	1 RoK	33	B	0,65070%	3 350 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 804	4 RoK	100	BB	1,51570%	9 295 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 901	3 RoK	72	B	1,15420%	7 095 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 902	2 RoK	51	B	0,88310%	5 175 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 903	1 RoK	33	B	0,65070%	3 395 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 904	4 RoK	100	BB	1,51570%	9 395 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 001	3 RoK	72	B	1,15420%	6 495 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 002	2 RoK	51	B	0,88310%	4 750 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	3 003	1 RoK	33	B	0,65070%	3 495 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	3 004	4 RoK	100	BB	1,51570%	8 895 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 101	3 RoK	72	B	1,15420%	6 595 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 102	2 RoK	51	B	0,88310%	4 850 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	3 103	1 RoK	33	B	0,65070%	3 695 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	3 104	4 RoK	100	BB	1,51570%	9 195 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 201	3 RoK	72	B	1,15420%	6 695 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 202	4 RoK	84	BB	1,30910%	7 495 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	3 203	4 RoK	100	BB	1,51570%	9 095 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 301	3 RoK	72	B	1,15420%	7 495 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 302	4 RoK	84	BB	1,30910%	8 995 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	3 303	4 RoK	100	BB	1,51570%	9 695 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 401	3 RoK	72	B	1,15420%	7 650 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 402	4 RoK	84	BB	1,30910%	9 095 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	3 403	4 RoK	100	BB	1,51570%	10 000 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
S:a	89		6197		100,0000%	503 880 000	4 977 624		128 160		446 623		5 552 407	

1) RoK = antal rum och kök.
2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.
3) M=Mark ingår enligt bilaga till förhandsavtalet, B=Balkong, T=Terrass.
4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
5) Årsavgift inkl. tv, bredband och telefoni.
6) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs kvartalsvis i efterskott.
7) Årsavgift totalt, inkl. prel. avgift för hushållsel samt avgift för tv, bredband och telefoni.

Lokal	Storlek m2
1	106

G. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	4 977 624	5 251 393	5 540 220	5 844 932	6 166 403	6 289 731	6 944 372	7 667 147
Årsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	574 783	586 279	598 004	609 964	622 164	634 607	700 657	773 582
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	896	942	991	1 042	1 095	1 117	1 234	1 362
Övriga intäkter	1 030 660	1 051 273	1 072 299	1 093 745	1 115 620	1 137 932	1 256 369	1 387 133
Hyresintäkter uthyrningslokaler	368 260	375 625	383 138	390 800	398 616	406 589	448 907	495 629
Nettointäkter garagesamfällighet	662 400	675 648	689 161	702 944	717 003	731 343	807 462	891 503
Summa intäkter	6 583 067	6 888 945	7 210 523	7 548 641	7 904 186	8 062 270	8 901 398	9 827 862
Kapitalkostnader								
Räntor	4 183 595	4 154 310	4 125 024	4 095 739	4 066 454	4 037 169	3 890 743	3 744 317
Räntegaranti	-1 070 222	-797 048	-527 619	-261 937				
Amorteringar	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050
Driftskostnader	2 568 374	2 619 741	2 672 136	2 725 579	2 780 091	2 835 692	3 130 834	3 456 693
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	34 360	35 047	35 748	36 463	37 192	37 936	41 885	46 244
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	189 256
Summa likviditetspåverkande kostnader	6 397 157	6 693 101	6 986 340	7 276 895	7 564 787	7 591 848	7 744 512	8 117 561
Årets likviditetsöverskott	**185 910**	**195 844**	**224 183**	**271 746**	**339 399**	**470 422**	**1 156 886**	**1 710 302**
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	185 910	189 628	193 421	197 289	201 235	205 260	226 623	250 210
Ackumulerad fondavsättning	185 910	375 538	568 959	766 248	967 483	1 172 743	2 262 286	3 465 230
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	6 216	30 762	74 457	138 164	265 163	930 263	1 460 091
Ackumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	80 000	86 216	116 978	191 435	329 600	594 762	3 895 338	10 491 972
Ackumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	265 910	461 754	685 937	957 684	1 297 083	1 767 505	6 157 623	13 957 202
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	6 583 067	6 888 945	7 210 523	7 548 641	7 904 186	8 062 270	8 901 398	9 827 862
Avskrivning enl K3-regelverket	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 256 084
Årets redovisningsmässiga resultat	-6 356 410	-6 073 302	-5 775 535	-5 462 289	-5 132 699	-5 001 676	-4 315 212	-3 864 732

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	3 436 000	3 504 720	3 574 814	3 646 311	3 719 237	3 793 622	4 188 465	4 624 404
Låneskuld	97 292 900	96 611 850	95 930 799	95 249 749	94 568 699	93 887 649	90 482 397	87 077 146

Förutsättningar

Årsavgift höjning år 2-5:	5,50%
Årsavgift höjning år 6-16:	2%
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh och hyror höjs årligen med:	2%
Driftskostnader höjs årligen med:	2%
Antagen inflation:	2%
Antagen medelränta:	4,30%
Årlig amortering:	681 050 kr

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivån, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.
Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	896	942	991	1 042	1 095	1 117	1 234	1 362
Antagen räntenivå + 1%	896	981	1 068	1 157	1 248	1 269	1 380	1 503
Antagen räntenivå + 2%	896	1 020	1 145	1 272	1 401	1 420	1 526	1 643
Antagen räntenivå - 1%	896	903	913	926	943	966	1 088	1 222
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	896	947	1 000	1 056	1 115	1 142	1 290	1 462
Antagen inflationsnivå + 2%	896	951	1 009	1 070	1 135	1 168	1 351	1 577
Antagen inflationsnivå + 3%	896	956	1 018	1 085	1 155	1 195	1 418	1 709
Antagen inflationsnivå + 4%	896	960	1 028	1 100	1 176	1 223	1 491	1 859
Antagen inflationsnivå - 1 %	896	938	981	1 028	1 077	1 093	1 182	1 275

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminära kostnader.

Antagen räntenivå: 4,30%
Antagen inflationsnivå: 2,00%

I. SÄRSKILDA VILLKOR

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. 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.

3. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

4. Kostnad för TV, bredbandstjänster och telefoni utöver basutbud erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

5. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt C not 4. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt cirka 25 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med kostnadskalkylen.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl dat 2022-12-14 för bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen, org nr:769635-7552.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-12-16

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 Stockholm

Johan Widén
Civ ing
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2022-12-16 för Brf Beundra i Årstahusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2021-04-14
2.	Registreringsbevis	2022-12-06
3.	Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2022-12-16
4.	Kreditoffert Nordea	2022-11-24
5.	Indikativa räntor	2022-11-24
6.	Bygglovsbeslut	2020-02-11
7.	Fastighetsutdrag	2022-02-17
8.	Bekräftelse	2022-02-21
9.	Driftskostnadsbudget samfällighetsförening	odaterad
10.	Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
11.	Beräkning av snittränta	odaterad
12.	Adresskarta	odaterad
13.	Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
14.	Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
15.	Förbindelse	2022-02-23
16.	Förtydligande av intäkter från lokal och garage	2022-12-13
17.	Räntegaranti	2022-12-14

JW