

KOSTNADSKALKYL FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
MÖRTNÄSVIKEN

VÄRMDÖ KOMMUN

ORG NR: 769633-1177

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<i>A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</i>	2
<i>B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</i>	2
<i>C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</i>	3
<i>D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING</i>	4-6
<i>E. EKONOMISK PROGNOSE</i>	7
<i>F. KÄNSLIGHETSANALYS</i>	8
<i>G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</i>	9
<i>ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG</i>	

## **A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Mörtnäsviken, Värmdö kommun, registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande 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 avser att genom nybyggnad uppföra fyra flerbostadshus med totalt 72 bostadsrättslägenheter på del av fastigheterna Mörtnäs 1:12 och Mörtnäs 1:68 i Värmdö kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, november 2016, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet med byggstart i mars 2017.

## **B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden	350 040 000 kr
Likviditetsreserv	100 000 kr
<b>BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD *</b>	<b>350 140 000 kr</b>

\* Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att ökas med beställda tillval utöver grundstandard. Detta skall finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättsköparna.

## C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftkostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Räntesats <sup>3</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4</sup> (kr)	Summa exkl. amortering (kr)
Lån 1	20 500 000	5 år	3,00	615 000	60 000	615 000
Lån 2	20 500 000	3 år	2,80	574 000	60 000	574 000
Lån 3	20 500 000	2 år	2,70	553 500	60 000	553 500
Lån 4	20 500 000	3 mån	2,50	512 500	60 000	512 500
<b>Summa</b>	<b>82 000 000</b>			<b>2 255 000</b>	<b>240 000</b>	<b>2 255 000</b>
Insatser	268 140 000					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>350 140 000</b>					
<b>Summa år 1 <sup>5</sup></b>						<b>2 255 000</b>

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	234 000
Amortering	240 000
Driftkostnader exklusive TV, bredband, telefoni och hushållsel	1 614 328
TV, bredband och telefoni	207 360
Hushållsel	256 800
Fastighetsavgift, bostäder <sup>6</sup>	0
Reserv	60 000

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar** **4 867 488 kr**

Avgår avsättningar	-234 000
Avgår amortering	-240 000
Avskrivningar	2 660 000

**Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1** **7 053 488 kr**

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

<sup>3</sup> Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande. Medelräntan år 1-5 är 2,75 %. Medelräntan år 6-11 är 3,25 %. Se vidare Ekonomisk prognos på sidan 7.

<sup>4</sup> Amortering år 1 = 240 000 kronor. Därefter en årlig ökning om 6 %.

<sup>5</sup> Kapitalkostnad exklusive avskrivningar.

<sup>6</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet. Årsavgift för varmvatten och hushållsel preliminärdebiteras. Avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	3 832 800
Årsavgifter TV, bredband och telefoni <sup>1</sup>	207 360
Årsavgifter varmvatten <sup>2</sup>	197 280
Årsavgifter hushållsel <sup>3</sup>	256 800
Hysesintäkter parkeringsplatser, 72 platser <sup>4</sup>	373 248
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>4 867 488 kr</b>

<sup>1</sup> TV, bredband och telefoni är gruppanslutet och avgiften är 240 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

<sup>2</sup> Årsavgift för varmvatten debiteras med 200-260 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>3</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 250-350 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>4</sup> 72 parkeringsplatser à 480 kronor per månad. Antag 90 % uthyrt.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostadsarea, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>1</sup>	Balkong <sup>2</sup>	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bredband och telefoni (kr)	Månadsavgift <sup>3</sup> (kr)	Beräknad årsavgift varmvatten (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1001	104,5	4 RoK	M	4 395 000	1,7417	66 756	2 880	5 803	3 120	4 200
1-1002	76,0	3 RoK	M	3 595 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1003	60,5	2 RoK	M	2 695 000	1,0780	41 318	2 880	3 683	2 400	3 000
1-1101	104,0	4 RoK	B, B	4 495 000	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
1-1102	76,0	3 RoK	B	3 595 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1103	108,5	4 RoK	B, B	4 695 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
1-1201	104,0	4 RoK	B, B	4 595 000	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
1-1202	76,0	3 RoK	B	3 695 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1203	108,5	4 RoK	B, B	4 795 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
1-1301	140,5	5 RoK	B, B, B	5 595 000	2,2850	87 579	2 880	7 538	3 120	4 200
1-1302	76,0	3 RoK	B	3 795 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
1-1303	108,5	4 RoK	B, B	4 895 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
1-1401	81,0	2 RoK	B	3 995 000	1,3872	53 169	2 880	4 671	2 760	3 600

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>2</sup> M = Mark i form av uteplats enligt bilaga till förhandsavtalet. B = Balkong.

<sup>3</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca  (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>1</sup>	Balkong/ Terrass <sup>2</sup>	Insats  (kr)	Andels- tal  (%)	Årsavgift  (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni  (kr)	Månads- avgift <sup>3</sup>  (kr)	Beräknad årsavgift varm- vatten  (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel  (kr)
2-1001	96,0	3 RoK	M, M	3 995 000	1,6135	61 842	2 880	5 394	2 760	3 600
2-1002	55,5	2 RoK	M	2 495 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1003	76,0	3 RoK	M, M	3 395 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
2-1101	114,0	4 RoK	B, B	4 795 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1102	55,5	2 RoK	B	2 695 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1103	49,5	2 RoK	B	2 395 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1104	85,5	3 RoK	B, B	3 995 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1201	114,0	4 RoK	B, B	4 895 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1202	55,5	2 RoK	B	2 795 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1203	49,5	2 RoK	B	2 495 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1204	85,5	3 RoK	B, B	4 095 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1301	114,0	4 RoK	B, B	4 995 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1302	55,5	2 RoK	B	2 895 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1303	49,5	2 RoK	B	2 595 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1304	85,5	3 RoK	B, B	4 195 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1401	114,0	4 RoK	B, B	5 095 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
2-1402	55,5	2 RoK	B	2 995 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
2-1403	49,5	2 RoK	B	2 695 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
2-1404	85,5	3 RoK	B, B	4 295 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
2-1501	55,0	2 RoK	B	3 095 000	0,9950	38 136	2 880	3 418	2 400	3 000
2-1502	55,5	2 RoK	B	3 095 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1001	96,0	3 RoK	M, M	3 895 000	1,6135	61 842	2 880	5 394	2 760	3 600
3-1002	55,5	2 RoK	M	2 295 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1003	51,5	2 RoK	M	2 195 000	0,9422	36 113	2 880	3 249	2 400	3 000
3-1101	114,0	4 RoK	B, B	4 595 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1102	55,5	2 RoK	B	2 495 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1103	49,5	2 RoK	B	2 195 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1104	85,5	3 RoK	B, B	3 695 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1201	114,0	4 RoK	B, B	4 695 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1202	55,5	2 RoK	B	2 595 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1203	49,5	2 RoK	B	2 295 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1204	85,5	3 RoK	B, B	3 795 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1301	114,0	4 RoK	B, B	4 795 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1302	55,5	2 RoK	B	2 695 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1303	49,5	2 RoK	B	2 395 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1304	85,5	3 RoK	B, B	3 895 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1401	114,0	4 RoK	B, B	4 895 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1402	55,5	2 RoK	B	2 795 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1403	49,5	2 RoK	B	2 495 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1404	85,5	3 RoK	B, B	3 995 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1501	114,0	4 RoK	B, B	4 995 000	1,8850	72 248	2 880	6 261	3 120	4 200
3-1502	55,5	2 RoK	B	2 895 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000
3-1503	49,5	2 RoK	B	2 595 000	0,9120	34 955	2 880	3 153	2 400	3 000
3-1504	85,5	3 RoK	B, B	4 095 000	1,4551	55 771	2 880	4 888	2 760	3 600
3-1601	55,0	2 RoK	B	2 995 000	0,9950	38 136	2 880	3 418	2 400	3 000
3-1602	55,5	2 RoK	B	3 195 000	1,0025	38 424	2 880	3 442	2 400	3 000

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>2</sup> B = Balkong, T = Terrass.

<sup>3</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel.

Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca  (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>1</sup>	Balkong/ Terrass <sup>2</sup>	Insats  (kr)	Andels- tal  (%)	Årsavgift  (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni  (kr)	Månads- avgift <sup>3</sup>  (kr)	Beräknad årsavgift varm- vatten  (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel  (kr)
4-1001	60,5	2 RoK	M	2 895 000	1,0780	41 318	2 880	3 683	2 400	3 000
4-1002	76,0	3 RoK	M	3 595 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1003	104,5	4 RoK	M	4 595 000	1,7417	66 756	2 880	5 803	3 120	4 200
4-1101	108,5	4 RoK	B, B	4 695 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
4-1102	76,0	3 RoK	B	3 595 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1103	104,0	4 RoK	B, B	4 695 000	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
4-1201	108,5	4 RoK	B, B	4 795 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
4-1202	76,0	3 RoK	B	3 695 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1203	104,0	4 RoK	B, B	4 795 000	1,7342	66 468	2 880	5 779	3 120	4 200
4-1301	108,5	4 RoK	B, B	4 895 000	1,8021	69 071	2 880	5 996	3 120	4 200
4-1302	76,0	3 RoK	B	3 795 000	1,3118	50 279	2 880	4 430	2 760	3 600
4-1303	140,5	5 RoK	B, B, B	5 795 000	2,2850	87 579	2 880	7 538	3 120	4 200
4-1401	81,0	2 RoK	B	3 995 000	1,3872	53 169	2 880	4 671	2 760	3 600
<b>SUMMA</b>	<b>5 840,0</b>			<b>268 140 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>3 832 800</b>	<b>207 360</b>		<b>197 280</b>	<b>256 800</b>

<sup>1</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>2</sup> B = Balkong, T = Terrass.

<sup>3</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive varmvatten och hushållsel.

## E. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	3 832 800	3 890 292	3 948 646	4 007 876	4 067 994	4 129 014	4 448 121
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	661 440	671 362	681 432	691 654	702 028	712 559	767 628
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	770	781	793	805	817	829	893
<b>Övriga intäkter</b>							
Hyresintäkter	373 248	378 847	384 529	390 297	396 152	402 094	433 170
Räntor	0	3 340	6 054	9 137	12 594	16 430	21 061
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 867 488</b>	<b>4 943 840</b>	<b>5 020 682</b>	<b>5 098 964</b>	<b>5 178 788</b>	<b>5 280 097</b>	<b>5 669 979</b>
<b>Driftskostnader</b>	2 078 488	2 109 665	2 141 310	2 173 430	2 206 031	2 239 122	2 412 170
<b>Övriga kostnader</b>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserv	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	2 255 000	2 248 400	2 241 404	2 233 988	2 226 128	2 621 031	2 562 190
Avskrivningar	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 053 488</b>	<b>7 078 065</b>	<b>7 402 714</b>	<b>7 127 418</b>	<b>7 152 159</b>	<b>7 580 153</b>	<b>7 694 360</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-2 186 000</b>	<b>-2 134 225</b>	<b>-2 082 053</b>	<b>-2 028 455</b>	<b>-1 973 391</b>	<b>-2 320 056</b>	<b>-2 024 381</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>							
Avsättning till underhållsfond	234 000	237 510	241 073	244 689	248 359	252 084	271 567
Accumulerad avsättning till underhållsfond	234 000	471 510	712 583	957 271	1 205 630	1 457 715	2 776 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>							
Årets resultat	-2 186 000	-2 134 225	-2 082 053	-2 028 455	-1 973 391	-2 320 056	-2 024 381
Årets avskrivning	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000	2 660 000
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	474 000	525 775	577 947	631 545	686 609	339 944	635 619
Likviditetsreserv	100 000						
Amorteringar	-240 000	-254 400	-269 664	-285 844	-302 994	-321 174	-429 803
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>334 000</b>	<b>271 375</b>	<b>308 283</b>	<b>345 701</b>	<b>383 615</b>	<b>18 770</b>	<b>205 816</b>
Kassabehållning (ackumulerad)	334 000	605 375	913 658	1 259 360	1 642 974	1 661 744	2 311 895
Låneskuld	82 000 000	81 760 000	81 505 600	81 235 936	80 950 092	80 647 098	78 836 609

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 1,5 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 1,5 % per år.

Räntan på kassan har satts till 1,0 % från och med år 2.

Antagen inflation 1,5 %.

Amortering 240 000 kr år 1, därefter höjning med 6 % per år.

Medelränta år 1-5 är 2,75 % och år 6-11 är 3,25 %.

### <sup>1</sup> Årets resultat

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



## F. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
<b>Antagen inflationsnivå och</b>							
Antagen räntenivå	770	781	793	805	817	829	893
Antagen räntenivå + 1%	910	921	932	944	955	967	1028
Antagen räntenivå + 2%	1050	1061	1072	1083	1094	1105	1163
Antagen räntenivå - 1%	629	641	653	666	678	691	758
<b>Antagen räntenivå och</b>							
Antagen inflationsnivå + 1%	770	785	801	817	834	850	940
Antagen inflationsnivå + 2%	770	789	809	830	851	873	992
Antagen inflationsnivå - 1%	770	777	785	793	800	808	850

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni och bredband, preliminär kostnad för varmvatten samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,75 % och år 6-11 är 3,25 %.


Antagen inflationsnivå 1,5 %.

## G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga 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. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – 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.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. 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 er arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Stockholm den 2 november 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRTNÄSVIKEN

  
\_\_\_\_\_  
Johan Alenius

  
\_\_\_\_\_  
Jan-Erik Fransson

  
\_\_\_\_\_  
Göran Svanström

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Mörttäsviken, med org.nr 769633-1177, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att det finns en buffert i ränteberäkningen, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 72 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2016-11-02

Driftkostnadsberäkning

Stadgar för Brf Mörttäsviken registrerade 2016-10-27

Registreringsbevis för Brf Mörttäsviken

Offert från Skanska Sverige AB att på totalentreprenad uppföra 72 bostadsrättslägenheter i fyra byggnader samt 72 parkeringsplatser på del av fastigheterna Mörttä 1:12 och Mörttä 1:68, Värmdö kommun dat. 2016-11-02

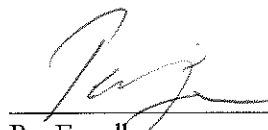
Lägenhetsförteckning dat. 2016-10-07

Handlingsförteckning samt handlingar dat. 2016-10-10

Offert för finansieringen av Brf Mörttäsviken

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016-11-09



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand  
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.