

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen

Torparlyckan

Sigtuna kommun, Stockholms län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 30 oktober 2018

Bostadsrättsföreningen Torparlyckan


Sven Larsson


Bo Jacobsson


Hans Lindström



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torparlyckan, som registrerats av Bolagsverket den 1 oktober 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen avser dock inte att upplåta lokaler.

Föreningen har för avsikt att förvärva 1:169 och 1:173 samt 1:88 (skifte 2 och 3) och 1:89 (skifte 2 och 3) och del av 1:20, Sigtuna kommun samt att på fastigheten uppföra 29 lägenheter i småhusform. Samtliga fastigheter och skiften avses regleras in i 1:169.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstart är planerad till februari 2019.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	1:169 och 1:173 samt del av 1:88, 1:89 och 1:20, Sigtuna kommun
Fastighetsareal	c:a 8 000 m ²
Boarea	c:a 2 668 m ²
Antal bostadslägenheter	29 st
Byggnadens utformning	29 st radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på gator och gemensam yta i området.
Prel. taxeringsvärde	48 372 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	123 215 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	123 265 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Summa kronor
		procent	kronor		
Fastighetslån nr 1 1a)	8 700 000	2,35%	204 450	50	265 350
Fastighetslån nr 2 1b)	11 600 000	2,95%	342 200	50	423 400
Fastighetslån nr 3 1c)	8 700 000	3,05%	265 350	50	326 250
Summa fastighetslån	29 000 000				
Upplåtelseavgifter	32 992 321				
Insatser	61 272 679				
Summa finansiering	123 265 000	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			812 000	---	203 000
					1 015 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 874 373 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Räntekostnader	812 000	
Amortering	203 000	
Summa kapitalkostnader		1 015 000
Driftskostnader		
Summa driftskostnader		451 440
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	81 000	
Summa avsättningar		81 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 547 440

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 668 m ²	545 kr/m ² år	1 454 060	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m ² år	93 380	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 547 440

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	46 201
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA	35 332
Belåning kr per m ² BOA	10 870
Årsavgift kr per m ² BOA	580 inkl. prel. debitering 35 kr/m ² år.
Driftskostnader kr per m ² BOA	169 inkl. prel. debitering 35 kr/m ² år.
Kassaflöde kr per m ² BOA	49
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA	358
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA	106

Brf Torparlyckan
G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för kallvatten. kronor 1)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
101	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 412 149	3 525 000
102	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 337 149	3 450 000
103	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 312 149	3 425 000
104	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 412 149	3 525 000
105	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 162 149	3 275 000
106	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
107	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
108	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 062 149	3 175 000
109	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 062 149	3 175 000
110	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	987 149	3 100 000
111	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	987 149	3 100 000
112	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 187 149	3 300 000
113	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 062 149	3 175 000
114	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
115	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
116	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
117	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
118	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	937 149	3 050 000
119	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
120	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	862 149	2 975 000
121	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 012 149	3 125 000
122	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 387 149	3 500 000
123	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 337 149	3 450 000
124	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
125	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 382 149	3 495 000
126	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 382 149	3 495 000
127	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
128	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
129	92	4 RK	3,4483	50 140	3 220	53 360	4 447	2 112 851	1 362 149	3 475 000
SUMMA	2 668	SUMMA	100,0000	1 454 060	93 380	1 547 440	128 953	61 272 679	32 992 321	94 265 000
Antal lgh	29 st	Differens	0,0007	0	0	0	0	0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

1) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 35 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m2
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	1 547 440	580
	Summa insats och upplåtelseavgift	94 265 000	35 332

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, värme och bredband. Uppskattad årskostnad ca 20.000 kr.
Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
1. RÄNTEKOSTNADER	812 000	806 316	800 632	794 948	789 264	783 580	776 438	765 062
Läneräntor	812 000	806 316	800 632	794 948	789 264	783 580	776 438	765 062
2. DRIFTSKOSTNADER	451 440	460 469	469 678	479 072	488 654	498 428	550 305	607 582
Driftskostnader	358 060	365 221	372 525	379 976	387 576	395 328	436 475	481 904
Prel. Driftkostnader	93 380	95 248	97 153	99 096	101 078	103 100	113 830	125 678
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	304 905
4. INTÄKTER EXKL ÅRSVAGIFTER	0	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	284 000	285 620	287 272	288 957	290 676	131 408	165 609	215 542
Amorteringar, lån	203 000	203 000	203 000	203 000	203 000	41 978	66 871	106 526
Avsättningar, underhåll	81 000	82 620	84 272	85 957	87 676	89 430	98 738	109 016
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	874 373	874 373	874 373	874 373	874 373	874 373	874 373	874 373
Årets bokföringsmässiga resultat	-590 373	-588 753	-587 101	-585 416	-583 697	-742 965	-708 764	-658 831
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	131 000	213 620	297 892	383 849	471 525	560 955	1 035 661	1 559 777

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Läneräntor, viktat medel	2,80%	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%	2,00%
Total BOA	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668	2 668

ÅRSVAGIFT

Årsavgifter	1 547 440	1 552 405	1 557 582	1 562 977	1 568 594	1 413 416	1 492 352	1 893 091
Kostnader per m2 BOA	580	582	584	586	588	530	559	710

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 547 440	1 552 405	1 557 582	1 562 977	1 568 594	1 413 416	1 492 352	1 893 091
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	580	582	584	586	588	530	559	710
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 837 440	1 840 375	1 843 522	1 846 887	1 850 474	1 693 266	1 769 651	2 166 327
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	689	690	691	692	694	635	663	812
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 547 440	1 556 919	1 566 837	1 577 206	1 588 040	1 438 331	1 548 745	1 988 838
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	580	584	587	591	595	539	580	745

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Torparlyckan, org nr: 769636-7882

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.

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.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på
fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av
tillgängliga handlingar och fotografi över tomten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 30 oktober 2018



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-10-30 avseende kostnadskalkyl för Brf Torparlyckan.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Torparlyckan	2018-10-01
2	Stadgar, Brf Torparlyckan	2018-10-01
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2018-10-25
4	Finansieringsoffert	2018-10-29
5	Taxeringsvärdesberäkning	2018-10-25
6	Fastighetsdatautdrag	2018-10-23/24/26
7	Karta, ritningar, bygglovshandlingar	2018-06-29 2018-04-30
8	Fastighetsregleringsskiss	odaterad
9	Markritning	odaterad
10	Tidplan	2018-10-29
11	Ansökan om fastighetsreglering	2018-10-24
12	Fotografi över fastigheten	odaterad
13	Driftskostnadsberäkning	odaterad

