

## Kostnadskalkyl för

# Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1

## 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

Sigtuna den 16 november 2020


### Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1



Lennart Rosén



Eva Bondelid Ager



Toni Lahdo



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Äppellunden 1, som registrerats av Bolagsverket den 22 september 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva Kompositören 1-7, Sigtuna kommun samt att på fastigheterna uppföra 35 lägenheter i småhusform.

Styrelsen avser enligt anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstart är planerad till februari 2021.

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.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kompositören 1-7, Sigtuna kommun
Fastighetsareal	c:a 8 828 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 4 273 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	35 st
Byggnadens utformning	35 st hus (varav 28 st radhus, 6 parhus och 1 friliggande). Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på gemensamma ytor i området med stolpe för laddning av elbil, en laddplats för respektive hus.
Prel. taxeringsvärde	63 515 000 kr

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	200 030 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>200 080 000</b>

### 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		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	15 600 000	2,60%	405 600		124 800	530 400
Fastighetslån nr 2 1b)	20 800 000	2,60%	540 800		166 400	707 200
Fastighetslån nr 3 1c)	15 600 000	2,60%	405 600		124 800	530 400
Summa fastighetslån	52 000 000					
Upplåtelseavgifter	59 232 010					
Insatser	88 847 990					
<b>Summa finansiering</b>	<b>200 080 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 352 000	---	416 000	<b>1 768 000</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter 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 1 402 300 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader och amortering</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 352 000	
Amortering	416 000	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 768 000</b>

<u>Driftskostnader</u>		
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>645 317</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.  
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	129 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>129 000</b>

**SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR** **2 542 317**

### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, 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	4 273 m <sup>2</sup>	534 kr/m <sup>2</sup> år	2 282 273	
Intäkt bilplatser, öppna	35 st	300 kr/månad	126 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		31 kr/m <sup>2</sup> år	134 044	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>2 542 317</b>

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m <sup>2</sup> BOA	46 824	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m <sup>2</sup> BOA	34 655	
Belåning kr per m <sup>2</sup> BOA	12 169	
Årsavgift kr per m <sup>2</sup> BOA	565	inkl. prel. debitering 31 kr/m <sup>2</sup> år.
Driftskostnader kr per m <sup>2</sup> BOA	151	inkl. prel. debitering 31 kr/m <sup>2</sup> år.
Kassaflöde kr per m <sup>2</sup> BOA	42	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m <sup>2</sup> BOA	358	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m <sup>2</sup> BOA	128	

## G. Lägenhetsredovisning

### Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för kallvatten. kronor 1)	årsavgifter kronor	avgifter. kr			
1	101	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
2	102	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
3	103	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
4	104	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 443 526	3 995 000
5	105	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 443 526	3 995 000
6	106	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 443 526	3 995 000
7	107	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
8	108	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
9	109	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
10	110	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
11	111	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 643 526	4 195 000
12	112	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
13	113	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 671 876	4 195 000
14	114	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 571 876	4 095 000
15	115	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 671 876	4 195 000
16	116	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 671 876	4 195 000
17	117	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 571 876	4 095 000
18	118	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 571 876	4 095 000
19	119	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 671 876	4 195 000
20	120	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
21	121	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
22	122	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
23	123	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
24	124	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
25	125	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 743 526	4 295 000
26	126	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 571 876	4 095 000
27	127	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 471 876	3 995 000
28	128	121	5 RK M F	2,8398	64 812	3 796	68 608	5 717	2 523 124	1 571 876	4 095 000
29	129	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	2 043 526	4 595 000
30	130	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 943 526	4 495 000
31	131	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	2 043 526	4 595 000
32	132	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 943 526	4 495 000
33	133	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 843 526	4 395 000
34	134	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	1 943 526	4 495 000
35	135	123	5 RK M F	2,8717	65 541	3 859	69 400	5 783	2 551 474	2 698 526	5 250 000
	SUMMA	4273	SUMMA	100,0000	2 282 271	134 057	2 416 328		88 847 990	59 232 010	148 080 000
	Antal LGH	35	Differens	-0,0009	-2	13	11		-10	10	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

1) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 31 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, uppvärmning och varmvatten samt bredband.

Uppskattad årskostnad ca 21.000 kr beroende på husstorlek och brukarbeteende.

**Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.**

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	2 416 328	565
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	148 080 000	34 655
F: Förråd			

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>1 352 000</b>	<b>1 341 184</b>	<b>1 330 368</b>	<b>1 319 552</b>	<b>1 308 736</b>	<b>1 297 920</b>	<b>1 243 840</b>	<b>1 189 760</b>
Låneräntor	1 352 000	1 341 184	1 330 368	1 319 552	1 308 736	1 297 920	1 243 840	1 189 760
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>645 317</b>	<b>658 223</b>	<b>671 308</b>	<b>684 816</b>	<b>698 512</b>	<b>712 482</b>	<b>786 639</b>	<b>868 512</b>
Driftskostnader	511 273	521 498	531 928	542 567	553 418	564 486	623 239	688 106
Prel. Driftkostnader	134 044	136 725	139 460	142 249	145 094	147 996	163 400	180 406
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393 282</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	393 282
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>	<b>-126 000</b>
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>545 000</b>	<b>547 590</b>	<b>550 212</b>	<b>552 898</b>	<b>555 634</b>	<b>558 427</b>	<b>573 252</b>	<b>589 619</b>
Amorteringar, lån	416 000	416 000	416 000	416 000	416 000	416 000	416 000	416 000
Avsättningar, underhåll	129 000	131 590	134 212	136 896	139 634	142 427	157 252	173 619
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	1 402 300	1 402 300	1 402 300	1 402 300	1 402 300	1 402 300	1 402 300	1 402 300
Årets bokföringsmässiga resultat	-857 300	-854 720	-852 088	-849 404	-846 666	-843 873	-829 048	-812 681
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>179 000</b>	<b>310 580</b>	<b>444 792</b>	<b>581 688</b>	<b>721 322</b>	<b>863 749</b>	<b>1 619 774</b>	<b>2 454 487</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 273	4 273	4 273	4 273	4 273	4 273	4 273	4 273

### ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 416 317	2 420 987	2 425 968	2 431 264	2 436 882	2 442 829	2 477 731	2 915 173
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>565</b>	<b>567</b>	<b>568</b>	<b>569</b>	<b>570</b>	<b>572</b>	<b>580</b>	<b>682</b>

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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	2 416 317	2 420 987	2 425 968	2 431 264	2 436 882	2 442 829	2 477 731	2 915 173
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>565</b>	<b>567</b>	<b>568</b>	<b>569</b>	<b>570</b>	<b>572</b>	<b>580</b>	<b>682</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	2 936 317	2 936 827	2 937 648	2 938 784	2 940 242	2 942 029	2 956 131	3 372 773
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>687</b>	<b>687</b>	<b>687</b>	<b>688</b>	<b>688</b>	<b>689</b>	<b>692</b>	<b>789</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 416 317	2 427 441	2 439 197	2 451 603	2 464 680	2 478 446	2 558 344	3 052 044
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>565</b>	<b>568</b>	<b>571</b>	<b>574</b>	<b>577</b>	<b>580</b>	<b>599</b>	<b>714</b>

**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 Äppellunden 1 org nr: 769639-0355

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 fotografier över tomt.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 16 november 2020



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson



**Bilaga till granskningsintyg daterat 2020-11-16 avseende kostnadskalkyl för  
Brf Äppellunden 1 org nr: 769639-0355**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2020-09-22
2	Stadgar	2020-09-22
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2020-11-11
4	Finansieringsoffert	2020-11-11
5	Taxeringsvärdesberäkning	2020-10-14
6	Fastighetsdatautdrag	2020-10-13
7	Ritningar, bygglovshandling och situationsplan	2020-05-08
8	Tidplan	2020-10-06
9	Fotografier över fastigheten	2020-10-27
10	Uppgifter driftskostnader	2020-11-06

