

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Aronia

Stockholm kommun, Stockholms län

Denna kostnads kalkyl 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 16 december 2019

Bostadsrättsföreningen Aronia



Eva Bondelid Ager



Hans Lindström



Lennart Rosén



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Aronia, som registrerats av Bolagsverket den 5 september 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Barrsätra 1, Stockholm kommun samt att på fastigheten uppföra ett flerbostadshus med 64 st bostadslägenheter.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstart är planerad till i januari 2020.

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	Barrsätra 1, Stockholm kommun
Fastighetsareal	c:a 5 610 m ²
Boarea	c:a 3 466 m ²
Byggtotalyta	c:a 4 333 m ²
Antal bostadslägenheter	64 st
Byggnadens utformning	Fyra flerbostadshus.
Bilplats	Det kommer att finnas 25 öppna bilplatser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	68 800 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	205 141 700
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	205 191 700

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	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	15 090 000	2,80%	422 520	50	75 450	497 970
Fastighetslån nr 2 1b)	20 120 000	2,80%	563 360	50	100 600	663 960
Fastighetslån nr 3 1c)	15 090 000	2,80%	422 520	50	75 450	497 970
Summa fastighetslån	50 300 000					
Upplåtelseavgifter	61 956 675					
Insatser	92 935 025					
Summa finansiering	205 191 700	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 408 400	---	251 500	1 659 900

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

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 1 628 417 kr.

AS
L

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Kapitalkostnader	SEK	SEK
Summa kapitalkostnader		1 659 900
Driftskostnader		
Summa driftskostnader		1 461 421
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).	104 000	
Summa avsättningar		104 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		3 225 321

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	3 466 m ²	789 kr/m ² år	2 735 711	
Intäkt bilplatser, öppna	25 st	650 kr/månad	195 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m ² år	103 980	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m ² år	190 630	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 225 321

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	59 201
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	47 356
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA	44 689
Belåning kr per m ² BOA	14 512
Årsavgift kr per m ² BOA	874 inkl. prel. debitering 85 kr/m ² år.
Driftskostnader kr per m ² BOA	422 inkl. prel. debitering 85 kr/m ² år.
Kassaflöde kr per m ² BOA	44
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA	500
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA	103

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr	
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter. kr				
	11001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 790 437	3 800 000	
	11002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	911 605	2 295 000	
	11003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000	
	11101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 260 181	3 095 000	
	11102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000	
	11103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	666 605	2 050 000	
	11104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	567 408	1 645 000	
	11201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 310 181	3 145 000	
	11202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 111 605	2 495 000	
	11203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	711 605	2 095 000	
	11204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	617 408	1 695 000	
	11301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 480 181	3 295 000	
	11302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 211 605	2 595 000	
	11303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000	
	11304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	672 408	1 750 000	
	11401	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 560 181	3 395 000	
	11402	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 311 605	2 695 000	
	11403	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000	
	11404	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	717 408	1 795 000	
	21001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 640 437	3 650 000	
	21002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000	
	21003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	566 605	1 950 000	
	21101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 110 181	2 945 000	
	21102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	911 605	2 295 000	
	21103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000	
	21104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	417 408	1 495 000	
	21201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 160 181	2 995 000	
	21202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000	
	21203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	666 605	2 050 000	
	21204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	617 408	1 695 000	
	21301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 360 181	3 195 000	
	21302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 066 605	2 450 000	
	21303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	766 605	2 150 000	
	21304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	672 408	1 750 000	
	31001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 640 437	3 650 000	
	31002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000	
	31003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	511 605	1 895 000	
	31101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 160 181	2 995 000	
	31102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	911 605	2 295 000	
	31103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	566 605	1 950 000	
	31104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	567 408	1 645 000	
	31201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 260 181	3 095 000	
	31202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000	
	31203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000	
	31204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	617 408	1 695 000	
	31301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 360 181	3 195 000	
	31302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 066 605	2 450 000	
	31303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	711 605	2 095 000	
	31304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	672 408	1 750 000	
	41001-41304	814		23,4725	642 135	44 770	24 420	711 325	59 278	21 813 956	15 757 744	37 571 700	
	SUMMA	3466	SUMMA	100	2 735 718	190 630	103 980	3 030 328		92 935 025	61 956 675	154 891 700	
	Antal LGH	64	Differens	0,0010		7	0	0	7		5	-5	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 55 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	kronor	kr/m ²
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	3 030 328	874
B: Balkong, F: Förråd		154 891 700	44 689

h

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
1. RÄNTEKOSTNADER	1 408 400	1 401 358	1 394 316	1 387 274	1 380 232	1 373 190	1 337 980	1 302 770
Låneräntor	1 408 400	1 401 358	1 394 316	1 387 274	1 380 232	1 373 190	1 337 980	1 302 770
2. DRIFTSKOSTNADER	1 461 421	1 490 649	1 520 462	1 550 871	1 581 889	1 613 527	1 781 464	1 966 882
Driftkostnader	1 166 811	1 190 147	1 213 950	1 238 229	1 262 994	1 288 254	1 422 336	1 570 375
Prel. Driftkostnader	294 610	300 502	306 512	312 642	318 895	325 273	359 128	396 507
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	123 088
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	123 088
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-195 000	-198 900	-202 878	-206 936	-211 075	-215 297	-237 706	-282 446
Hyror lokaler, P-platser mm	-195 000	-198 900	-202 878	-206 936	-211 075	-215 297	-237 706	-282 446
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	355 500	357 580	359 702	361 866	364 073	366 324	378 274	391 468
Amorteringar, lån	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500
Avsättningar, underhåll	104 000	106 080	108 202	110 366	112 573	114 824	126 774	139 968
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 628 417	1 628 417	1 628 417	1 628 417	1 628 417	1 628 417	1 628 417	1 628 417
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 272 917	-1 270 837	-1 268 715	-1 266 551	-1 264 344	-1 262 093	-1 250 143	-1 238 949
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	154 000	260 080	366 282	478 648	591 221	706 045	1 315 540	1 988 489

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, 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	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 030 321	3 050 687	3 071 602	3 093 075	3 115 119	3 137 744	3 260 012	3 521 762
Kostnader per m2 BOA	874	880	886	892	899	905	941	1 016

Anmärkning: Prognosen ulgär från tidigare redovisade förutsättningar och anlagande. 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 030 321	3 050 687	3 071 602	3 093 075	3 115 119	3 137 744	3 260 012	3 521 762
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	874	880	886	892	899	905	941	1 016
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 533 321	3 551 172	3 569 572	3 588 530	3 608 059	3 628 169	3 737 862	3 987 037
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	1 019	1 025	1 030	1 035	1 041	1 047	1 078	1 150
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	3 030 321	3 065 302	3 101 562	3 139 138	3 178 072	3 218 404	3 442 576	3 831 726
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	874	884	895	906	917	929	993	1 106

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 all 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 av den 16 december 2019 för Bostadsrättsföreningen Aronia, org nr: 769636-6801

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.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 16 december 2019



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-12-16 avseende kostnadskalkyl för Brf Aronia.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Aronia	2019-10-28
2	Stadgar Brf Aronia	2018-09-05
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2019-12-11
4	Finansieringsoffert	2019-12-03
5	Taxeringsvärdesberäkning	2019-11-25
6	Fastighetsdatautdrag	2019-11-25
7	Förrättningskarta	2018-14-13
8	Markanvisningsavtal	2017-09-13
9	Karta, detaljplan	2017-09-07, 2017-02-16
10	Situationsplan och ritningar, bygglovshandling	2018-04-20
11	Tidplan	2019-12-12
12	Fotografier och dataanimering över fastigheten	Odaterad



Bonava
Anna Wallén
Box 12064
102 22 Stockholm

Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp

Sökande: Bostadsrättsföreningen Aronia, 769636-6801 (föreningen)
Kontaktperson: Anna Wallén

Beslut

Bolagsverket beslutar att ge föreningen tillstånd att vid tecknandet av förhandsavtal ta emot förskott till ett belopp av sammanlagt högst 7 744 585 kronor för bostadsrätter enligt ansökan.

Beskrivning av ärendet

Föreningen har den 20 december 2019 ansökt om tillstånd att ta emot förskott på insatser. Till ansökan har en kostnadskalkyl bifogats och en garanti för förskott som har getts ut av Moderna Försäkringar, filial till Tryg försikring A/S Danmark, 516403-8662 som säkerhet för att fullgöra den eventuella skyldigheten att betala tillbaka förskottet. Garanti för förskott är på 7 744 585 kronor.

Bestämmelser

Bestämmelser som har legat till grund för detta beslut är 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Detta beslut har fattats av handläggaren Andreas Zetterberg. Föredragande var handläggaren Eva-Lotta Backlund.

Andreas Zetterberg

Eva-Lotta Backlund

Information

Säkerheten förvaras i värdeskåp hos Bolagsverket. Vi påminner om att föreningen senare ska ansöka om att få tillbaka säkerheten. Detta ska ske när de lägenheter som förskott har tagits ut för är upplåtna med bostadsrätt till dem som har tecknat förhandsavtal eller till någon som avses i 5 kap. 6 § bostadsrättslagen, eller när föreningen har betalat tillbaka förskottet. Tillsammans med ansökan om återställande av säkerheten ska ni skicka med en skriftlig försäkran om detta som är undertecknad av samtliga ledamöter i föreningens styrelse.