

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Täppan i Ormbäcka

Järfälla 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

Bostadsrättsföreningen Täppan i Ormbäcka

Lennart Rosén

Anders Berg

Gerhard Makowsky

Kostnads kalkylen signeras digitalt.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tärpan i Ormbäcka, som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2021, 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 fastigheten Skälby 3:535, Järfälla kommun samt att på fastigheten uppföra 46 st bostadslägenheter i parhus och radhus.

Styrelsen avser enligt anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstarten är planerad till december 2021. Bygglov beviljades 2021-06-28.

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 bolaget beslutar om att inte genomföra projektet.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Skälby 3:535, Järfälla kommun
Fastighetsareal	c:a 16 233 m ²
Boarea	c:a 5 600 m ²
Antal bostadslägenheter	46 st
Byggnadens utformning	10 st parhuslägenheter och 36 st radhuslägenheter. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering på upplåten mark till vissa parhus och radhus samt på gemensama ytor inom området.
Prel. taxeringsvärde	130 158 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	323 764 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	323 814 000

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 kronor	Summa kronor	
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	26 937 600	2,75%	740 784	156 238	897 022	
Fastighetslån nr 2 1b)	20 203 200	2,75%	555 588	117 179	672 767	
Fastighetslån nr 3 1c)	20 203 200	2,75%	555 588	117 179	672 767	
Summa fastighetslån	67 344 000					
Upplåtelseavgifter	102 588 014					
Insatser	153 881 986					
Summa finansiering	323 814 000	---	---	---	---	
Räntekostnad och amortering år 1			1 851 960	---	390 596	2 242 556

Not 1a) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan.

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

Not 1c) Lånets bindningstid är 1 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 1 918 897 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader	1 851 960	
Amortering	390 596	
Summa kapitalkostnader		2 242 556
Driftskostnader		
Summa driftskostnader		825 700
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Summa övriga kostnader		0
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	169 000	
Summa avsättningar		169 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		3 237 256

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.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	5 600 m ²	522 kr/m ² år	2 920 855	
Intäkt bilplatser	7 st	500 kr/månad	42 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		49 kr/m ² år	274 400	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 237 256

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	57 824
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	45 798
Belåning kr per m2 BOA	12 026
Årsavgift kr per m2 BOA	571 inkl. prel. debitering 49 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	147 inkl. prel. debitering 49 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	39
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	373
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	100

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för kallvatten. kronor 1)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1	101	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 563 573	5 895 000
2	102	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 263 573	5 595 000
3	103	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 263 573	5 595 000
4	104	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 363 573	5 695 000
5	105	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 963 573	5 295 000
6	106	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
7	107	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
8	108	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
9	109	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 326 141	5 695 000
10	110	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
11	111	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	1 826 141	5 195 000
12	112	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	1 826 141	5 195 000
13	113	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 663 573	5 995 000
14	114	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 463 573	5 795 000
15	115	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 463 573	5 795 000
16	116	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 463 573	5 795 000
17	117	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 526 141	6 895 000
18	118	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 426 141	5 795 000
19	119	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 026 141	6 395 000
20	120	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 326 141	6 695 000
21	121	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 226 141	6 595 000
22	122	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 826 141	6 195 000
23	123	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 826 141	6 195 000
24	124	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	3 026 141	6 395 000
25	125	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 163 573	5 495 000
26	126	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
27	127	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
28	128	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
29	129	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
30	130	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 126 141	5 495 000
31	131	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
32	132	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
33	133	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
34	134	123	5 RK M F	2,1892	63 945	6 027	69 972	5 831	3 368 859	2 026 141	5 395 000
35	135	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
36	136	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
37	137	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
38	138	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
39	139	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
40	140	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
41	141	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
42	142	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 863 573	5 195 000
43	143	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	1 663 573	4 995 000
44	144	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 263 573	5 595 000
45	145	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 163 573	5 495 000
46	146	121	5 RK M F	2,1649	63 234	5 929	69 163	5 764	3 331 427	2 063 573	5 395 000
	SUMMA	5600	SUMMA	100,0000	2 920 851	274 400	3 195 251		153 881 986	102 588 014	256 470 000
	Antal LGH	46	Differens	-0,0015							

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 49 kr/m2 BOA/år. Verklighet kan regleras enl. uppmätning i efterskott.

Varje hushåll kommer ha en enskild kostnad för hushållsel, värme och varmvatten.

Kostnaden uppskattas till ca 19 500 kr/år men kan variera beroende på brukarbeteende. **Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.**

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	kronor	
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		3 195 251	571
F: Förråd		Summa insats och upplåtelseavgift	256 470 000

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	1 851 960	1 841 219	1 830 477	1 819 736	1 808 995	1 798 253	1 744 546	1 690 840
Låneräntor	1 851 960	1 841 219	1 830 477	1 819 736	1 808 995	1 798 253	1 744 546	1 690 840
2. DRIFTSKOSTNADER	825 700	842 214	859 059	876 240	893 765	911 640	1 006 524	1 111 284
Driftskostnader	551 300	562 326	573 573	585 044	596 745	608 680	672 032	741 978
Prel. Driftkostnader	274 400	279 888	285 486	291 196	297 020	302 960	334 492	369 306
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	527 720
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	527 720
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Hyror lokaler, P-platser mm	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	559 595	562 975	566 423	569 940	573 527	577 186	596 606	618 048
Amorteringar, lån	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595	390 595
Avsättningar, underhåll	169 000	172 380	175 828	179 345	182 932	186 591	206 011	227 453
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 918 897	1 918 897	1 918 897	1 918 897	1 918 897	1 918 897	1 918 897	1 918 897
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 359 302	-1 355 922	-1 352 474	-1 348 957	-1 345 370	-1 341 711	-1 322 291	-1 300 849
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	219 000	391 380	567 208	746 553	929 485	1 116 076	2 106 523	3 200 055

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 195 255	3 204 408	3 213 959	3 223 916	3 234 287	3 245 079	3 305 676	3 905 892
Kostnader per m2 BOA	571	572	574	576	578	579	590	697

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 195 255	3 204 408	3 213 959	3 223 916	3 234 287	3 245 079	3 305 676	3 905 892
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	571	572	574	576	578	579	590	697
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 868 695	3 873 942	3 879 587	3 885 638	3 892 103	3 898 989	3 940 057	4 520 742
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	691	692	693	694	695	696	704	807
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	3 195 255	3 212 665	3 230 885	3 249 941	3 269 854	3 290 652	3 408 824	4 081 021
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	571	574	577	580	584	588	609	729

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 Täppan i Ormbäcka, org nr: 769639-9455

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 fastigheterna i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget signeras digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Brf Täppan i Ormbäcka, org nr: 769639-9455

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2021-08-31
2	Stadgar	2021-05-07
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2021-10-13
4	Finansieringsoffert	2021-10-06
5	Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
6	Bygglovsbeslut	2021-06-28
7	Ritningar, bygghandlingar	2021-03-10
8	Areasammanställning	2021-08-26
9	Fotografier över fastigheten	odaterade
10	Tidplan	2021-04-29
11	Utdrag fastighetsregistret, Skälby 3:535	2021-10-07
12	Beskrivning fastighetsreglering, Lantmäteriet	2021-06-23
13	Beräkning driftskostnader, Bonava	odaterad

Verifikat

Titel: Brf Tappan i Ormbacka - kostnadskalkyl intygsgiven

ID: 81491d00-2dac-11ec-ab02-c3927de00e00

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-10-15

Underskrifter

Lennart Rosen

lro@telia.com

Signerat: 2021-10-15 14:14 BankID [REDACTED] Carl Lennart Rosén

Gerhard Makowsky

gerhard.makowsky@telia.com

Signerat: 2021-10-15 20:14 BankID [REDACTED] GERHARD

MAKOWSKY

Joakim Grönvall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2021-10-18 09:28 BankID [REDACTED] JOAKIM

GRÖNWALL

Anders Berg

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerat: 2021-10-15 14:22 BankID [REDACTED] Lars

Anders Berg

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2021-10-15 20:20 BankID [REDACTED] KJELL

KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
KK Brf Tappan.pdf	130.1 kB	041f 29c0 740e e728 8d5d b166 f5e5 e19b 6698 e64b f16f a82e da60 b8c9 d8c7 7677

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-10-15	13:55	Skapat Anna Wallén, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 37.123.161.92
2021-10-15	14:14	Signerat Lennart Rosen Genomfört med: BankID av Carl Lennart Rosén, [REDACTED] IP: 81.234.200.230
2021-10-15	14:22	Signerat Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, [REDACTED] IP: 94.255.166.170
2021-10-15	20:14	Signerat Gerhard Makowsky Genomfört med: BankID av GERHARD MAKOWSKY, [REDACTED] IP: 195.198.188.37

Händelser

2021-10-15	20:20	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, [REDACTED] IP: 84.217.83.60
2021-10-18	09:28	Signerat Joakim Grönvall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, [REDACTED] IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13