

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholmen

Haninge kommun, Stockholms län

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	2
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
D.	Finansieringsplan	3
E.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	4
F.	Nyckeltal	4
G.	Lägenhetsredovisning	5
H.	Ekonomisk prognos	6
I.	Känslighetsanalys	7

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 1 oktober 2019

Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholmen


Hans Lindström


Hans-Olov Möller


Eva Bondelid Ager



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Flisa i Stockholmen, som registrerats av Bolagsverket den 18 april 2019, 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 Nödesta 8:270, Haninge kommun samt att på fastigheten uppföra 30 st bostadslägenheter i parhus samt radhus.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att genomföra föreningens byggnation. Byggstarten är planerad till februari 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	Nödesta 8:270, Haninge kommun
Fastighetsareal	c:a 10 356 m ²
Boarea	c:a 3 410 m ²
Antal bostadslägenheter	30 st
Byggnadernas utformning	4 st parhuslägenheter och 26 st radhuslägenheter. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering i anslutning till parhus och radhus.
Prel. taxeringsvärde	54 104 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad enligt anbud	136 700 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	136 750 000

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		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	10 650 000	2,80%	298 200	50	74 550	372 750
Fastighetslån nr 2 1b)	14 200 000	2,80%	397 600	50	99 400	497 000
Fastighetslån nr 3 1c)	10 650 000	2,80%	298 200	50	74 550	372 750
Summa fastighetslån	35 500 000					
Upplåtelseavgifter	30 375 076					
Insatser	70 874 924					
Summa finansiering	136 750 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			994 000	---	248 500	1 242 500

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.

Serieplanen startar med amortering om 248 500 kr år 6.

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 1 148 270 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	994 000	
Amortering	248 500	
Summa kapitalkostnader		1 242 500
<u>Driftskostnader</u>		
Summa driftskostnader		495 900
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 ² BOA).	103 000	
Summa avsättningar		103 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 841 400

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	3 410 m ²	506 kr/m ² år	1 725 460	
Årsavgift för preliminär kostnad för kallvattenförbrukning, bostäder		34 kr/m ² år	115 940	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 841 400

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	40 103
Anskaffningskostnad kr per m ² BTA	33 039
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA	29 692
Belåning kr per m ² BOA	10 411
Årsavgift kr per m ² BOA	540 inkl. prel. debitering 34 kr/m ² år.
Driftskostnader kr per m ² BOA	145 inkl. prel. debitering 34 kr/m ² år.
Kassaflöde kr per m ² BOA	45
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA	367
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA	103



Brf Flisa

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar neda	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
1	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 120 013	3 600 000
2	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
3	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
4	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
5	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
6	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
7	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
8	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
9	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 070 013	3 550 000
10	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
11	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 320 013	3 800 000
12	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 370 013	3 850 000
13	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 470 013	3 950 000
14	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 470 013	3 950 000
15	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
16	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	870 013	3 350 000
17	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	820 013	3 300 000
18	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	770 013	3 250 000
19	121	5 RK M	3,4991	60 376	4 114	64 490	5 374	2 479 987	1 170 013	3 650 000
20	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	1 040 439	3 200 000
21	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	840 439	3 000 000
22	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	840 439	3 000 000
23	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	790 439	2 950 000
24	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	790 439	2 950 000
25	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	940 439	3 100 000
26	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	990 439	3 150 000
27	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	740 439	2 900 000
28	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	590 439	2 750 000
29	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	590 439	2 750 000
30	101	4 RK M	3,0470	52 575	3 434	56 009	4 667	2 159 561	740 439	2 900 000
SUMMA	3 410	SUMMA	100,0000	1 725 460	115 940	1 841 409	153 451	70 874 924	30 375 076	101 250 000
Antal lgh	30 st	Differens	-0,0001	9	0	9	0	0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

1) Preliminär årsavgift för kallvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 34 kr/m2 år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Varje medlem kommer att ha enskild kostnad för hushållsel, värme och varmvatten. Uppskattad årskostnad 13 - 14 000 kr beroende på husstorlek och brukarbeteende.

Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m2
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	1 841 400	540
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	101 250 000	29 692
Summa årsavgift		
Summa insats och upplåtelseavgift		

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	994 000	987 042	980 084	973 126	966 168	959 210	950 468	936 541
Läneräntor	994 000	987 042	980 084	973 126	966 168	959 210	950 468	936 541
2. DRIFTSKOSTNADER	495 900	505 818	515 934	526 252	536 777	547 513	604 499	667 417
Driftskostnader	379 960	387 559	395 310	403 216	411 280	419 506	463 169	511 376
Prel. Driftkostnader	115 940	118 259	120 624	123 036	125 497	128 007	141 330	156 041
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	324 987
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	324 987
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	351 500	353 560	355 661	357 804	359 990	362 220	434 936	523 799
Amorteringar, lån	248 500	248 500	248 500	248 500	248 500	248 500	309 380	385 175
Avsättningar, underhåll	103 000	105 060	107 161	109 304	111 490	113 720	125 556	138 624
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 148 270	1 148 270	1 148 270	1 148 270	1 148 270	1 148 270	1 148 270	1 148 270
Årets bokföringsmässiga resultat	-796 770	-794 710	-792 609	-790 466	-788 280	-786 050	-713 334	-624 471
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	153 000	258 060	365 221	474 525	586 015	896 849	1 500 487	2 166 953

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	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410	3 410

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 841 400	1 846 420	1 851 679	1 857 182	1 862 935	1 868 943	1 989 903	2 452 744
Kostnader per m2 BOA	540	541	543	545	546	548	584	719

Anmärkning: Prognosen utgår 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	1 841 400	1 846 420	1 851 679	1 857 182	1 862 935	1 868 943	1 989 903	2 452 744
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	540	541	543	545	546	548	584	719
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 196 400	2 198 935	2 201 709	2 204 727	2 207 995	2 211 518	2 329 356	2 787 223
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	644	645	646	647	648	649	683	817
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	1 841 400	1 851 379	1 861 845	1 872 813	1 884 298	1 896 314	2 051 852	2 557 923
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	540	543	546	549	553	556	602	750

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 Flisa i Stockholmen, org nr: 769637-4516

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.

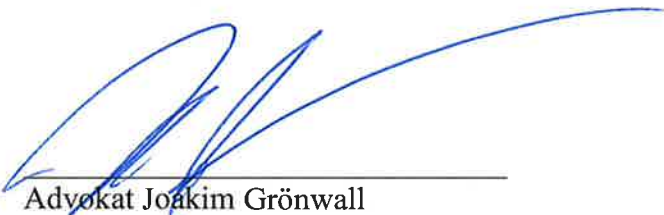
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

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 tomten.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 7 oktober 2019



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2019-10-07 avseende kostnadskalkyl för Brf Flisa i Stockholmen.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2019-04-18
2	Stadgar	2019-09-03
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2019-10-01
4	Finansieringsoffert	2019-09-18
5	Taxeringsvärdesberäkning	2019-10-01
6	Fastighetsdatautdrag	2019-09-27
7	Översiktsritning, bygglovshandling	2019-06-28
8	Ritningar över typhus	2019-09-30
9	Tidplan	2019-05-15
10	Fotografier över fastigheten	odaterade
11	Driftskostnadsberäkning	2019-10-01

48 2