
Kostnads kalkyl för

Brf Fresta Terrassen

Org.nr. 769637-7998

Handwritten signature
D. Jon

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Fresta Terrassen Organisationsnummer 769637-7998

Kalkylen avser fastigheten Frestaby 1:491 i Upplands Väsby kommun.

Bostadsrättsföreningen Fresta Terrassen, som registrerades hos Bolagsverket 2019-09-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra totalt 22 bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 044 m². Upplåtelse beräknas påbörjas kvartal två 2021. Inflyttning beräknas till kvartal tre och fyra 2021. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Frestaby 1:491
Kommun:	Upplands Väsby
Tomtareal:	3 071 m ²
Tomt/mark:	Gräsmatta, grusgångar och vegetation
Byggnadsår:	2020 - 2021
Typ av hus:	Radhus. 2 plan + inredd vind
Boarea:	3 044 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	22 st
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Gjuten betongplatta
Stomme och bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Trä
Yttertak:	Takpannor, släta
Fasader:	Liggande träpanel
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump via NIBE 730-750 F
Värmedistribution:	Golvvärme i 2 plan & Radiatorer på vindsplan
VA-installationer:	Svensk standard enl. BBR
Elinstallationer:	Svensk standard enl. BBR
Bredband/TV:	Upplands Väsby stadsnät
Sophantering:	Miljöstationer vid tomtgräns
Parkering:	I anslutning till husbyggnaderna, carports, parkeringslängor på tomt
Detaljplan:	Östra frestaby, akt O114-P10/2 O1141357
Projektets status:	Bygglov erhålls preliminärt under april 2020



B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m.m.)		123 052 565 kr
Lagfart		75 000 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)		390 435 kr
Summa		123 518 000 kr
Dispositionsfond		50 000 kr

Att finansiera

123 568 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta Kredittiden motsvarar bindningstiden.	2,00%		36 528 000 kr
Insatser			65 600 000 kr
Upplåtelseavgifter			21 440 000 kr
Summa			123 568 000 kr

E. Föreningens kostnader

Ränta	2,00%		730 560 kr
Driftskostnader, uppskattade	145 kr/m ²		440 945 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift ¹			- kr
Avskrivning av byggkostnaden ²	1,00%	761 000 kr	- kr
Amorteringar ³	0,00%		- kr
Avsättning underhåll	40 kr/m ²		121 760 kr
Summa			1 293 265 kr

¹ Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

² Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

³ Amortering sker med 1,04 % fr.o.m. det fjärde året.

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar		1 293 265 kr
Summa		1 293 265 kr

KS
DS

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	140,0	4,5992%	3 000 000	995 000	3 995 000	59 480	4 957
2	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
3	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
4	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
5	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
6	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
7	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
8	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
9	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
10	140,0	4,5992%	3 000 000	895 000	3 895 000	59 480	4 957
11	140,0	4,5992%	3 000 000	1 050 000	4 050 000	59 480	4 957
12	140,0	4,5992%	3 000 000	1 195 000	4 195 000	59 480	4 957
13	140,0	4,5992%	3 000 000	950 000	3 950 000	59 480	4 957
14	140,0	4,5992%	3 000 000	950 000	3 950 000	59 480	4 957
15	140,0	4,5992%	3 000 000	950 000	3 950 000	59 480	4 957
16	140,0	4,5992%	3 000 000	950 000	3 950 000	59 480	4 957
17	140,0	4,5992%	3 000 000	950 000	3 950 000	59 480	4 957
18	140,0	4,5992%	3 000 000	950 000	3 950 000	59 480	4 957
19	140,0	4,5992%	3 000 000	1 095 000	4 095 000	59 480	4 957
20	127,0	4,1721%	2 850 000	1 200 000	4 050 000	53 957	4 496
21	127,0	4,1721%	2 850 000	1 000 000	3 850 000	53 957	4 496
22	130,0	4,2707%	2 900 000	1 150 000	4 050 000	55 231	4 603
3044	100%		65 600 000	21 440 000	87 040 000	1 293 265	107 772

Kostnaden för lägenhetens värme, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area m ²	Värme kr/år	El kr/år	Bredband kr/år	Hemförsäkring kr/år
127,0	ca 9 400	ca 6 900	ca 4 100	ca 5 300
140,0	ca 10 400	ca 7 600	ca 4 100	ca 5 900

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	40 578 kr/m ²
Föreningslån	12 000 kr/m ²
Insats + upplåtelse	28 594 kr/m ²
Driftkostnad	145 kr/m ²
Årsavgift	425 kr/m ²
Uppskattad värmekostnad	74 kr/m ²
Uppskattad vattenkostnad	65 kr/m ²
Uppskattad sophämtningskostnad	30 kr/m ²
Uppskattad elkostnad	54 kr/m ²
Uppskattad bredbandskostnad	31 kr/m ²
Uppskattad hemförsäkringskostnad	42 kr/m ²
Avskrivningar	250 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

Handwritten signatures and initials:
 JAC
 Jan
 DB

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2020-03-04.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av andelarna i den ekonomiska föreningen som tidigare varit ägare till fastigheten. Föreningen har sedan fusionerats.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

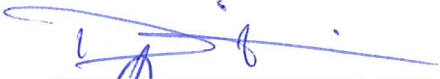
Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

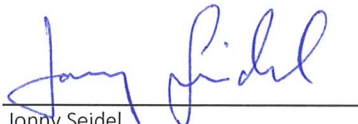
Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Upplands Väsby den: 2020-03-23

Bostadsrättsföreningen Fresta Terrassen



David Seidel

Jonny Seidel

Kent Eskilsson

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1. PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	730 560	730 560	730 560	730 560	722 950	715 340	707 730	700 120	692 510	684 900	677 290	639 240
Avskrivningar	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000	761 000
Driftkostnader (kr)	440 945	449 764	458 759	467 934	477 293	486 839	496 576	506 507	516 637	526 970	537 509	599 454
Övriga kostnader												
Fasighetsstat/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	252 151
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	121 760	124 195	126 679	129 213	131 797	134 433	137 122	139 864	142 661	145 514	148 425	163 873
Amortering	-	-	-	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500
Erforderlig årsavgift	1 293 265	1 304 519	1 315 998	1 708 207	1 712 540	1 717 112	1 721 927	1 726 991	1 732 309	1 737 885	1 743 724	2 029 218
exkl avskrivningar												
Årsavgift kr/kvm/år	425	429	432	561	563	564	566	567	569	571	573	667
Understött utskrivning - avsättning underhåll	639 240	636 805	634 321	251 287	248 703	246 067	243 378	240 636	237 839	234 986	232 075	597 127
Nödvändig kvad på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 293 265	1 304 519	1 315 998	1 708 207	1 712 540	1 717 112	1 721 927	1 726 991	1 732 309	1 737 885	1 743 724	2 029 218
Kassalöde												
Inlättor	1 293 265	1 304 519	1 315 998	1 708 207	1 712 540	1 717 112	1 721 927	1 726 991	1 732 309	1 737 885	1 743 724	2 029 218
Kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atemförda avskrivningar	1 171 505	1 180 324	1 189 319	1 198 494	1 200 243	1 202 179	1 204 306	1 206 627	1 209 147	1 211 870	1 214 799	1 484 845
Kassalöde för löpande drift	121 760	124 195	126 679	509 713	512 297	514 933	517 622	520 364	523 161	526 014	528 925	544 373
Amorteringar	-	-	-	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500	380 500
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kassalöde	121 760	124 195	126 679	129 213	131 797	134 433	137 122	139 864	142 661	145 514	148 425	163 873
Prognosförutsättningar												
Ränteanläggande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsanläggande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	14 576 000	14 867 520	15 164 870	15 468 168	15 777 531	16 093 082	16 414 943	16 743 242	17 078 107	17 419 669	17 768 063	19 617 377
Taxeringsvärd	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000
Förningsskatt	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000	36 528 000
Fastigheten förvägas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och redovisning beräknas på hela år, 1/1 - 31/12. Förningen ögr i prognosen likigt avskrivning med 760 000 kr. Förningen kommer hördögningsmåttligt att redovisa ett årligt understött som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Förningen har en rak amorteringsplan om 96 år.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och årsavgift enligt	425	429	432	561	563	564	566	567	569	571	573	667
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	425	431	436	562	566	570	574	578	583	587	592	678
2. Dagens inflationsnivå +2%	425	432	440	568	574	580	587	594	601	609	617	723
1. Dagens inflationsnivå -1%	425	427	429	551	550	550	549	549	549	548	548	604
2. Dagens inflationsnivå -2%	425	425	425	545	543	540	538	536	533	531	528	575