
Kostnadskalkyl för

Brf Malmsjön i Vårsta

Org.nr. 769633-0971

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta
Organisationsnummer 769633-0971

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2016-10-25, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Kalkylen avser fastigheten Vårsta 1:515 i Botkyrka kommun. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2017-2018 uppföra 65 st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 4193 m². Inflyttningsklart andra kvartalet 2018. Fastigheten belastas med ett servitut om ledningsrätt.

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

A. Total projektkostnad

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Anskaffningskostnad | | 208 060 304 kr |
| (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad, lagfart m m.) | | |
| Pantbrevskostnad | | 1 093 697 kr |
| Dispositionsfond | | 50 000 kr |
| Summa | | 209 204 000 kr |

B. Finansiering

| | | |
|--------------------------------------|-------|-----------------------|
| Beräknat föreningslån med snittränta | 2,50% | 54 509 000 kr |
| Bindningstid och kredittid är 10 år | | |
| Insatser | | 154 695 000 kr |
| Summa | | 209 204 000 kr |

C. Taxeringsvärde och pantbrev

| | | | |
|---------------------|---------------|----------|---------------|
| Ber. tax.värde 2015 | 54 139 000 kr | bostäder | 52 200 000 kr |
| och lokaler | 1 939 000 kr | | |
| Uttagna pantbrev | - kr | | |

D. Föreningens kostnader

| | | |
|--|------------|---------------------|
| Räntor | | 1 362 725 kr |
| Driftkostnader | 278 kr/kvm | 1 165 000 kr |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift* | | - kr |
| Avskrivning | 625 000 kr | - kr |
| Amortering | | 408 818 kr |
| Avsättning underhåll | | 167 720 kr |
| Summa | | 3 104 263 kr |

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

E. Finansiering årskostnader

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Årsavgifter medlemmar | 3 029 263 kr |
| Hyror parkering | 75 000 kr |
| Summa | 3 104 263 kr |

F. Lägenhetsredovisning

| Lgh nr | Våning | R o K | Area m ² | Andelstal % | Insats kr | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|--------|-------|------------------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 350 000 | 46 960 | 3 913 |
| 2 | 2 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 575 000 | 33 955 | 2 830 |
| 3 | 2 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 195 000 | 49 127 | 4 094 |
| 4 | 2 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 250 000 | 45 515 | 3 793 |
| 5 | 2 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 795 000 | 35 400 | 2 950 |
| 6 | 2 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 595 000 | 52 017 | 4 335 |
| 7 | 3 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 495 000 | 46 960 | 3 913 |
| 8 | 3 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 650 000 | 33 955 | 2 830 |
| 9 | 3 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 250 000 | 49 127 | 4 094 |
| 10 | 3 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 345 000 | 45 515 | 3 793 |
| 11 | 3 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 850 000 | 35 400 | 2 950 |
| 12 | 3 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 650 000 | 52 017 | 4 335 |
| 13 | 4 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 495 000 | 46 960 | 3 913 |
| 14 | 4 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 650 000 | 33 955 | 2 830 |
| 15 | 4 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 250 000 | 49 127 | 4 094 |
| 16 | 4 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 345 000 | 45 515 | 3 793 |
| 17 | 4 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 850 000 | 35 400 | 2 950 |
| 18 | 4 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 650 000 | 52 017 | 4 335 |
| 19 | 5 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 550 000 | 46 960 | 3 913 |
| 20 | 5 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 695 000 | 33 955 | 2 830 |
| 21 | 5 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 295 000 | 49 127 | 4 094 |
| 22 | 5 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 395 000 | 45 515 | 3 793 |
| 23 | 5 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 895 000 | 35 400 | 2 950 |
| 24 | 5 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 750 000 | 52 017 | 4 335 |
| 25 | 6 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 550 000 | 46 960 | 3 913 |
| 26 | 6 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 695 000 | 33 955 | 2 830 |
| 27 | 6 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 295 000 | 49 127 | 4 094 |
| 28 | 6 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 395 000 | 45 515 | 3 793 |
| 29 | 6 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 895 000 | 35 400 | 2 950 |
| 30 | 6 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 750 000 | 52 017 | 4 335 |
| 31 | 7 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 550 000 | 46 960 | 3 913 |
| 32 | 7 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 695 000 | 33 955 | 2 830 |
| 33 | 7 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 295 000 | 49 127 | 4 094 |
| 34 | 7 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 395 000 | 45 515 | 3 793 |
| 35 | 7 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 895 000 | 35 400 | 2 950 |
| 36 | 7 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 750 000 | 52 017 | 4 335 |
| 37 | 8 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 595 000 | 46 960 | 3 913 |
| 38 | 8 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 725 000 | 33 955 | 2 830 |
| 39 | 8 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 350 000 | 49 127 | 4 094 |
| 40 | 8 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 445 000 | 45 515 | 3 793 |
| 41 | 8 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 950 000 | 35 400 | 2 950 |
| 42 | 8 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 795 000 | 52 017 | 4 335 |
| 43 | 9 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 595 000 | 46 960 | 3 913 |
| 44 | 9 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 725 000 | 33 955 | 2 830 |
| 45 | 9 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 350 000 | 49 127 | 4 094 |
| 46 | 9 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 445 000 | 45 515 | 3 793 |
| 47 | 9 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 950 000 | 35 400 | 2 950 |
| 48 | 9 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 795 000 | 52 017 | 4 335 |
| 49 | 10 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 595 000 | 46 960 | 3 913 |
| 50 | 10 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 725 000 | 33 955 | 2 830 |
| 51 | 10 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 350 000 | 49 127 | 4 094 |
| 52 | 10 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 445 000 | 45 515 | 3 793 |
| 53 | 10 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 950 000 | 35 400 | 2 950 |
| 54 | 10 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 795 000 | 52 017 | 4 335 |

| Lgh nr | Våning | R o K | Area m ² | Andelstal % | Insats kr | Årsavgift kr | Årsavgift kr/mån |
|--------|--------|-------|------------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 55 | 11 | 3 | 65 | 1,5502% | 2 595 000 | 46 960 | 3 913 |
| 56 | 11 | 2 | 47 | 1,1209% | 1 725 000 | 33 955 | 2 830 |
| 57 | 11 | 3 | 68 | 1,6218% | 2 350 000 | 49 127 | 4 094 |
| 58 | 11 | 3 | 63 | 1,5025% | 2 445 000 | 45 515 | 3 793 |
| 59 | 11 | 2 | 49 | 1,1686% | 1 950 000 | 35 400 | 2 950 |
| 60 | 11 | 3 | 72 | 1,7171% | 2 795 000 | 52 017 | 4 335 |
| 61 | 12 | 5 | 131 | 3,1243% | 4 595 000 | 94 642 | 7 887 |
| 62 | 12 | 3 | 94 | 2,2418% | 2 995 000 | 67 911 | 5 659 |
| 63 | 12 | 5 | 142 | 3,3866% | 4 895 000 | 102 589 | 8 549 |
| 64 | 12 | 4 | 98 | 2,3372% | 3 595 000 | 70 801 | 5 900 |
| 65 | 12 | 4 | 88 | 2,0987% | 3 195 000 | 63 576 | 5 298 |
| | | | 4193 | 100% | 154 695 000 | 3 029 263 | 252 439 |

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

Nyckeltal

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Anskaffningskostnad | 49 620 kr/m ² |
| Föreningslån | 13 000 kr/m ² |
| Insats | 36 894 kr/m ² |
| Driftkostnad | 278 kr/m ² |
| Årsavgift | 722 kr/m ² |

G. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2017-03-01.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor 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.

Botkyrka den: 29 mars 2017

Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta


Patrik Rosén
Ugur Bozkurt
Mikael Liljefors

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Malmsjön i Vårsta, org. nr 769633-0971 får härmed ge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

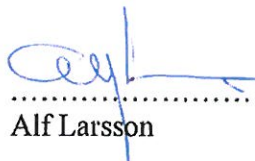
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill och bygglov erhållits.

Stockholm 2017-03-30



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Kostnadskalkyl daterad 2017-03-29
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Plan och fasadritningar
Situationsplan
Bankoffert Nordea 2017-01-12

BILAGA 1 PROGNOSEN

| AR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Kapitalkostnader (kr) | | | | | | | | | | | |
| Räntor | 1 362 725 | 1 352 505 | 1 342 284 | 1 332 064 | 1 321 843 | 1 311 623 | 1 301 402 | 1 291 182 | 1 280 962 | 1 270 741 | 1 260 521 |
| Avskrivningar | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 | 625 000 |
| Driftkostnader (kr) | | | | | | | | | | | |
| Driftkostnader | 1 165 000 | 1 188 300 | 1 212 066 | 1 236 307 | 1 261 033 | 1 286 254 | 1 311 979 | 1 338 219 | 1 364 983 | 1 392 283 | 1 420 128 |
| Intäkter exkl årsavgifter | | | | | | | | | | | |
| Hyror parkeringsplatser | 75 000 | 76 500 | 78 030 | 79 591 | 81 182 | 82 806 | 84 462 | 86 151 | 87 874 | 89 632 | 91 425 |
| Amorteringar/Avsättningar | | | | | | | | | | | |
| Avsättning underhåll | 167 720 | 171 074 | 174 496 | 177 986 | 181 546 | 185 176 | 188 880 | 192 658 | 196 511 | 200 441 | 204 450 |
| Amortering | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 | 408 818 |
| Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar | 3 029 263 | 3 044 196 | 3 059 634 | 3 075 584 | 3 092 057 | 3 109 065 | 3 126 617 | 3 144 724 | 3 163 398 | 3 182 650 | 3 202 492 |
| Arsavgift kr/kv/m/år | 722 | 726 | 730 | 734 | 737 | 741 | 746 | 750 | 754 | 759 | 764 |
| Underskott | - | 457 280 | - | 453 926 | - | 450 504 | - | 447 014 | - | 443 454 | - |
| Nödvändig nivå på årsavgifter | | | | | | | | | | | |
| Arsavgifter medlemmar | 3 029 263 | 3 044 196 | 3 059 634 | 3 075 584 | 3 092 057 | 3 109 065 | 3 126 617 | 3 144 724 | 3 163 398 | 3 182 650 | 3 202 492 |
| Prognosförutsättningar | | | | | | | | | | | |
| Ränteantagande | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Inflationsantagande | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Hyreshöjning | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Skatt | | | | | | | | | | | |
| Skatt | 54 139 000 | 55 221 780 | 56 326 216 | 57 452 740 | 58 601 795 | 59 773 831 | 60 969 307 | 62 188 693 | 63 432 467 | 64 701 117 | 65 995 139 |
| Föreningslän | 54 509 000 | 54 100 183 | 53 691 365 | 53 282 548 | 52 873 730 | 52 464 913 | 52 056 095 | 51 647 278 | 51 238 460 | 50 829 643 | 50 420 825 |

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

| AR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå | 722 | 726 | 730 | 734 | 737 | 741 | 746 | 750 | 754 | 759 | 764 |
| årsavgift enligt | | | | | | | | | | | |
| ovanstående prognos kr/kvm/år | | | | | | | | | | | |
| Arsavgifter om: | | | | | | | | | | | |
| Dagens inflationsnivå och | | | | | | | | | | | |
| 1. Dagens räntenivå +1% | 722 | 855 | 858 | 861 | 864 | 867 | 870 | 873 | 877 | 880 | 884 |
| 2. Dagens räntenivå +2% | 722 | 984 | 986 | 988 | 990 | 992 | 994 | 996 | 999 | 1 001 | 1 004 |
| 1. Dagens räntenivå - 1% | 722 | 597 | 602 | 606 | 611 | 616 | 622 | 627 | 632 | 638 | 644 |
| 2. Dagens räntenivå - 2% | 728 | 468 | 474 | 479 | 485 | 491 | 497 | 504 | 510 | 517 | 523 |
| Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare | | | | | | | | | | | |
| Dagens räntenivå och | | | | | | | | | | | |
| 1. Dagens inflationsnivå +1% | 722 | 729 | 736 | 743 | 750 | 758 | 766 | 774 | 783 | 792 | 801 |
| 2. Dagens inflationsnivå +2% | 722 | 732 | 742 | 753 | 764 | 775 | 787 | 800 | 814 | 827 | 842 |
| 1. Dagens inflationsnivå -1% | 722 | 723 | 724 | 724 | 725 | 726 | 726 | 727 | 728 | 729 | 729 |
| 2. Dagens inflationsnivå -2% | 722 | 720 | 718 | 715 | 713 | 710 | 708 | 705 | 703 | 701 | 698 |