



SIGNUM FASTIGHETER

KOSTNADSKALKYL

För Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa.

Organisationsnummer: 769632-4164

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan, preliminär
- E. Nyckeltal
- F. Förteckning över lägenheter
- G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter
- H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Handwritten signature and initials in blue ink.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa med organisationsnummer 769632-4164 har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-15.

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter, lokaler för verksamheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att bygga 47 st bostadslägenheter, 4 lokaler samt garage med 35 platser under mark på fastigheten Strömmen 3 i Trosa. Bygglov beviljades 2017-05-08.

Föreningen ska förvärva fastigheten Strömmen 3 i Trosa genom ett aktiebolag. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr. Fastighetens skattemässiga värde bedöms bli cirka 170 mkr varav byggnadens värde bedöms till cirka 168 mkr.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Förskottsgaranti-försäkring och Insatsgaranti-försäkring.

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

Säkerhet för återbetalning av förskotts enligt med 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Signum Fastigheter AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen. Signum Fastigheter AB garanterar också hyresintäkterna för outhyrda lokaler under en period av två år efter avräkningsdagen.

Byggstart beräknas till våren 2018 (Q2) och inflyttning hösten 2019 (Q4).

ku
a

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Strömmen 3 i Trosa

Adress: Östra långgatan 79
Tomtare: 3 193 kvm

Bostadsarea: 4 101 kvm
Lokalarea: 325 kvm
Garagearea: 1 372 kvm
Total BOA+LOA 5 798 kvm

Byggnadernas utformning: Byggnaderna består av 3 huskroppar med 3-4 plan per huskropp
Byggnaderna är uppförda i betong och trä. Träfasader.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong/trä
Yttervägg/fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glasfönster, fasta och öppningsbara.
Dörrar	Entrédörr av trä
Uppvärmning	Vattenburen värme, bergvärme. Drift betalas av Bostadsrättsföreningen.
Vatten/avlopp	Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.
El	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	Mekanisk från/tilluft, Spaltventiler.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, micro, kyl och frys).
Sanitär tur.	Tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Klinker och trägolv (14-15 mm).

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Kök	Trägolv 14-15 mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Bad, wc/dusch, tvätt	Klinker	Klinker/kakel	Gips, vitmålat
Vardagsrum	Trägolv 14-15mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Sovrum	Trägolv 14-15mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Förråd/klädkammare	Trägolv 14-15mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat

Handwritten signature and initials in blue ink.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	198.832.030 kr
Likviditet reserv	25.000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad*) **198.857.030 kr**

*) Upplåtelseavgifter tillkommer för respektive lägenhet. Den slutliga anskaffningskostnaden höjs med motsvarande summa för upplåtelseavgifterna.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 50.000.000 kr

D. Finansieringsplan, preliminär

<i>Finansiering</i>	<i>Belopp, kr</i>	<i>Bindningstid</i>	<i>Räntesatsⁱ⁾</i>	<i>Räntorⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>Amortering^{v)}</i>
Lån	65.025.000	3 år	2,75%	1.788.187	550.000
Insatser och upplåtelseavgifter 5)	133.832.030				
Summa finansiering	198.857.030				

- 1) Räntesatsen för lånen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling.
- 2) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.
- 3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.
- 4) Amorteringen beräknas enligt serieplan på 40 år, med 5% uppräkningsgrad per år.
- 5) Upplåtelseavgifter tillkommer för respektive lägenhet som kan påverka slutliga anskaffningskostnaden.

Handwritten initials: "B", "K", "OT"

E Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	48.490 kr
Belåning per kvm BOA, år 1 snittlån	15.850 kr
Driftskostnader per kvm BOA	262 kr
Årsavgift per kvm BOA, år 1	650 kr
Insatser per kvm BOA	32.634 kr
Hyra per kvm LOA, år 1	543 kr
Avsättning underhållsfond plus per kvm BOA, år 1	42 kr
Avskrivning per kvm BOA	410 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA+LOA	34.298 kr
Belåning per kvm BOA+LOA, år 1 snittlån	11.211 kr
Driftskostnader per kvm BOA+LOA	185 kr
Hyra per kvm LOA, år 1	543 kr
Avsättning underhållsfond plus per kvm BOA+LOA	30 kr
Avskrivning per kvm BOA+LOA	290 kr

I LOA ingår arean för garaget.

ku
B
a

F Förteckning över lägenheterna

Lägenhetsnummer	Yta	RoK, uteplats, balkong eller takaltan	Insatser	Upplåtelseavgift**)	Årsavgifter*)	
J 1001	98,6	3 rok, uteplats	3 217 393 kr	0 kr	64 090 kr	2,40406%
I 1002	97,9	4 rok, uteplats	3 194 558 kr	0 kr	63 635 kr	2,38699%
I 1001	74,5	2 rok, uteplats	2 430 994 kr	0 kr	48 425 kr	1,81645%
A 0901	73,1	3 rok, uteplats	2 385 310 kr	0 kr	47 515 kr	1,78232%
J 1101	107,1	3 rok, balkong	3 494 764 kr	0 kr	69 615 kr	2,61130%
I 1102	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,53328%
I 1101	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,53328%
H 1002	98,3	3 rok, uteplats	3 207 615 kr	0 kr	63 895 kr	2,39674%
H 1001	137,6	7 rok etage, uteplats	4 490 000 kr	0 kr	89 440 kr	3,35495%
E 1002	68,1	2 rok, uteplats	2 222 158 kr	0 kr	44 265 kr	1,66041%
E 1001	84,9	3 rok, uteplats	2 770 356 kr	0 kr	55 185 kr	2,07002%
B 1002	53,9	2 rok, uteplats	1 758 800 kr	0 kr	35 035 kr	1,31419%
B 1001	97,3	4 rok, balkong + uteplats	3 174 973 kr	0 kr	63 245 kr	2,37236%
A 1001	117,7	4 rok, 2 balkonger	3 840 654 kr	0 kr	76 505 kr	2,86975%
J 1201	107,1	3 rok, balkong	3 494 764 kr	0 kr	69 615 kr	2,61130%
I 1202	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,53328%
I 1201	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,53328%
H 1103	98,3	3 rok, balkong	3 207 615 kr	0 kr	63 895 kr	2,39674%
H 1101	88,7	3 rok, balkong	2 894 353 kr	0 kr	57 655 kr	2,16268%
H 1102	120,4	4 rok, balkong	3 928 744 kr	0 kr	78 260 kr	2,93558%
E 1103	82	3 rok, balkong	2 675 723 kr	0 kr	53 300 kr	1,99932%
E 1102	84,9	3 rok, balkong	2 770 356 kr	0 kr	55 185 kr	2,07002%
E 1101	40,3	2 rok	1 315 027 kr	0 kr	26 195 kr	0,98259%
B 1103	76,2	3 rok, balkong	2 486 472 kr	0 kr	49 530 kr	1,85790%
B1102	53,9	2 rok, balkong	1 758 800 kr	0 kr	35 035 kr	1,31419%
B1101	96,7	4 rok, 2 balkonger	3 155 402 kr	0 kr	62 855 kr	2,35773%
A 1101	124,6	4 rok, 2 balkonger	4 065 798 kr	0 kr	80 990 kr	3,03799%
J 1301	81,5	3 rok, takaltan	2 659 417 kr	0 kr	52 975 kr	1,98713%
I 1302	77,5	3 rok, takaltan	2 528 892 kr	0 kr	50 375 kr	1,88960%
I 1301	77,5	3 rok, takaltan	2 528 892 kr	0 kr	50 375 kr	1,88960%

80
OT

H1203	98,3	3 rok, balkong	3 207 615 kr	0 kr	63 895 kr	2,39674%
H 1201	88,7	3 rok, balkong	2 894 353 kr	0 kr	57 655 kr	2,16268%
H 1202	95,1	3 rok, takaltan	3 103 189 kr	0 kr	61 815 kr	2,31872%
E 1203	82	3 rok, takaltan	2 675 723 kr	0 kr	53 300 kr	1,99932%
E 1202	84,9	3 rok, balkong	2 770 356 kr	0 kr	55 185 kr	2,07002%
E 1201	40,3	2 rok	1 315 027 kr	0 kr	26 195 kr	0,98259%
B 1203	76,2	3 rok, balkong	2 486 472 kr	0 kr	49 530 kr	1,85790%
B 1202	53,9	2 rok, balkong	1 758 800 kr	0 kr	35 035 kr	1,31419%
B 1201	96,7	4 rok, 2 balkonger	3 155 402 kr	0 kr	62 855 kr	2,35773%
A 1201	98,5	3 rok, takaltan	3 214 129 kr	0 kr	64 025 kr	2,40162%
H 1303	75,8	2 rok, takaltan	2 473 415 kr	0 kr	49 270 kr	1,84815%
H 1301	88,2	3 rok, takaltan	2 878 032 kr	0 kr	57 330 kr	2,15049%
H 1302	50,9	2 rok, takaltan	1 660 902 kr	0 kr	33 085 kr	1,24104%
E 1302	67	3 rok, takaltan	2 186 266 kr	0 kr	43 550 kr	1,63359%
E 1301	92,7	4 rok, takaltan	3 024 877 kr	0 kr	60 255 kr	2,26020%
B 1302	97,9	3 rok, takaltan	3 194 558 kr	0 kr	63 635 kr	2,38699%
B 1301	80,1	3 rok, takaltan	2 613 732 kr	0 kr	52 065 kr	1,95299%
			133 832 030 kr		2 665 910 kr	100,000%

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 3.000 Kwh och år (3.500kr/år) för en snittlägenhet samt operatör för öppen fiber.

**) Upplåtelseavgifter tillkommer och kommer att individuellt anpassas per lägenhet.

P-platser i varmgarage och utomhus kommer att tecknas separat mellan bostadsrättshavare, lokalinnehavare och föreningen. Beräknad kostnad varmgarage 800kr/månad, utomhus parkering beräknad kostnad 300kr/månad.

80
9
100

G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter

Intäkter

Årsavgifter	2.665.910 kr
Garagehyra (35 platser x 800 kr/månad 80% uthyrt)	268.800 kr
P-platser utomhus (12 platser x 300 kr, 80% uthyrt)	34.560 kr
Lokal, uthyrning (1.900kr/kvm x 325 kvm)	617.500 kr

Summa Intäkter **3.586.770 kr**

Kostnader/Utbetalningar

Räntor	1.788.188 kr
Amortering	550.000 kr
Driftskostnader som; vatten, värme, sophantering, brand och husförsäkring	1.049.300 kr
Bredband/telefoni skall betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.	0 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt/avgift de första femton (15) åren för lägenheterna. År 16 bedöms avgiften vara 62.000 kr.	
Fastighetsskatt/avgift för lokaler och garage	26.000 kr
Avsättning underhåll, 30 kr/m2 BOA	173.940 kr
Oförutsedda kostnader	5.000 kr

Summa utbetalningar och avsättningar **3.592.428 kr**

Årets överskott /Underskott **- 5.658 kr**

Upplysning; Avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag: 168.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år *)

*) Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde.

Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar.

Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan.

Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet.

Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

För redovisningen kommer regelverk K2 att användas.

RD
K
A

H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar								
Årsavgifter	2 665 910	2 705 899	2 746 487	2 787 684	2 829 500	2 871 942	3 093 897	3 333 006
lokaler, garage	920 860	934 673	948 693	962 923	977 367	992 028	1 068 696	1 151 289
Summa	3 586 770	3 640 572	3 695 180	3 750 608	3 806 867	3 863 970	4 162 593	4 484 295
Kostnader/Utbetalningar								
Räntekostnader	1 788 188	1 773 063	1 757 181	1 740 506	1 722 997	1 704 612	1 597 947	1 461 812
Amorteringar	550 000	577 500	606 375	636 694	668 528	701 955	895 892	1 143 410
Driftkostnader, fastighetsskatt	1 075 300	1 091 430	1 107 801	1 124 418	1 141 284	1 158 403	1 247 930	1 344 375
Avsättning, Yttre fond	173 940	176 549	179 197	181 885	184 614	187 383	201 864	217 465
Avsättning Oförutsedda kostnader	5 000	5 075	5 151	5 228	5 307	5 386	5 803	6 251
Summa	3 592 428	3 623 616	3 655 706	3 688 731	3 722 730	3 757 740	3 949 436	4 173 313
Årets överskott	-5 658	16 955	39 474	61 876	84 137	106 230	213 157	310 982
Ackumulerad fondavsättning	173 940	350 489	529 686	711 572	896 185	1 083 568	2 063 496	3 119 156
Låneskuld	65 025 000	64 475 000	63 897 500	63 291 125	62 654 431	61 985 903	58 107 159	53 156 790
Kassabehållning inkl. fond	193 283	386 787	605 459	849 221	1 117 971	1 411 584	3 246 169	5 665 718
Avskrivningar	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Bokföringsmässigt resultat	-1 135 658	-1 085 545	-1 034 151	-981 430	-927 335	-871 815	-570 951	-225 608
Ackumulerat resultat	-1 135 658	-2 221 202	-3 255 353	-4 236 782	-5 164 117	-6 035 932	-9 508 594	-11 346 818
Förusättningar								
Årsavgifterna höjs per år med:	1,5 %							
Driftkostnaderna höjs per år med:	1,5 %							
Fondavsättning	30:- /BOA+LOA							
Lokalhyror	1.900:- /kvm							
Ränta på kassan är satt till:	0,0 %							
Antagen inflation:	1,50 %							
Amortering 45 år, höjning per år:	5,00 %							
Medelränta på lån:	2,75 %							
Avskrivningar								
Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.								
Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.								
För information har avskrivningsbeloppet dock redovisats.								

Km
80

Känslighetsanalys									
Löpande penningvärde (SEK)		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	Års 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt		2 665 910	2 705 899	2 746 487	2 787 684	2 829 500	2 871 942	3 093 897	3 333 006
Årsavgift, kr/m ²		650	660	670	680	690	700	754	813
Alternativ									
Räntesats + 1 %									
Årsavgift totalt		3 316 160	3 350 649	3 385 462	3 420 596	3 456 044	3 491 801	3 674 969	3 864 574
Årsavgift, kr/m ²		809	817	826	834	843	851	896	942
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt		2 665 910	2 718 441	2 772 074	2 826 832	2 882 741	2 939 827	3 243 834	3 581 429
Årsavgift, kr/m ²		650	663	676	689	703	717	791	873



I. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsätt-ningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bo-stadsrätt i föreningens hus betalas dessutom en årsavgift i enlighet med föreningens stad-gar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att mot-svara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och amorteringar samt avsätt-ning till fonder.
2. Inom föreningen ska en underhållsplan upprättas och avsättning för fastighetsunderhåll ska göras med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA+LOA).
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bo-stadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid förening-ens upplösning.
6. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräk-nade kostnaderna och intäkterna m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprä-tande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa

Ort och datum

Stockholm 26/3 2018



Ola Thunell



Kjell Martinsson



Stig Sjöberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa, med org.nr 769632-4164, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 40 år, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 47 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

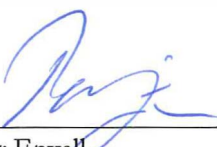
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

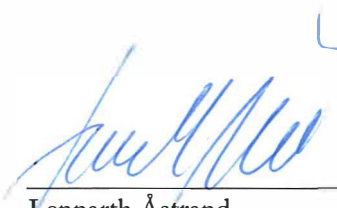
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-03-28



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB



Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnads kalkyl dat. 2018-03-26

Stadgar för Brf Åhusen i Trosa dat. 2016-05-17

Registreringsbevis för Brf Åhusen i Trosa

Offert från LMR Byggnads AB till Brf Åhusen i Trosa att uppföra 47 lägenheter, 4 lokaler, samt p-garage på fastigheten Strömmen 3, Trosa kommun dat. 2017-10-25

Offert för köp av Förvaltnings AB Roeke, dat. 2017-09-25

Offert för finansieringen av Brf Åhusen i Trosa dat. 2017-10-30

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

RE Ca