

---

Kostnads kalkyl för

---

Brf Tallkronan i Bro

---

Org.nr. 769637-7667

---

**Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Bro**  
**Organisationsnummer 769637-7667**

Kalkylen avser fastigheten Brogård 1:158 i Upplands-Bro kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2019-08-27 har till ändamål 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 bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Bygglov har erhållits. Markarbetet beräknas starta hösten 2020 och husbyggnationen tar vid därefter.

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

**A. Fastighetsbeskrivning**

Fastighetsbeteckning:	Brogård 1:158
Kommun:	Upplands-Bro
Adress:	F n Husbytorpsvägen 8, 197 33 Bro
Tomtareal:	8 240 kvm
Byggnadsår:	2020 - 2021
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Saknas
Detaljplan:	För Brogård 1:84 m fl (0139-P2018/5, 0139 NR 1402)
Typ av hus:	Parhus, 11 byggnader
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	2 420 kvm, lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
Antal lägenheter:	22 st bostadsrättslägenheter
Upplåtelse:	Beräknad till september 2021
Inflyttning:	Beräknad till december 2021

**B. Projektkostnad**

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	99 436 570 kr
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	24 705 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	593 725 kr
<b>Summa</b>	<b>100 055 000 kr</b>
Kassa	50 000 kr
<b>Att finansiera</b>	<b>100 105 000 kr</b>

**C. Finansiering**

Beräknat föreningslån Kredittiden motsvarar bindningstiden.	29 645 000 kr
Insatser	55 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	15 460 000 kr
<b>Summa</b>	<b>100 105 000 kr</b>

**D. Taxeringsvärde och pantbrev**

Taxeringsvärde 2018-2020		Lokaler	Bostäder
Summa tax.värde	47 740 000 kr	Byggnad	31 680 000 kr
		Mark	16 060 000 kr
		<b>Totalt</b>	<b>47 740 000 kr</b>
Uttagna pantbrev	- kr		

\* Taxeringsvärdet är beräknat, värdeår 2019

### E. Föreningens kostnader

Ränta, beräknad snittränta <sup>1)</sup>	2,50%	741 125 kr
Driftkostnader <sup>2)</sup>	138 kr/m <sup>2</sup>	333 000 kr
Kommunal fastighetsavgift <sup>3)</sup>		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 % <sup>4)</sup>	757 000 kr	- kr
Amorteringar <sup>5)</sup>	0,5%	148 225 kr
Avsättning underhåll <sup>6)</sup>	40 kr/m <sup>2</sup>	96 800 kr
<b>Summa</b>		<b>1 319 150 kr</b>

<sup>1)</sup> Motsvarar bindningstid och kredittid om ca 5 år. Offererad ränta understiger den beräknade. Lånens bindningstid kommer att mixas och genomsnittlig räntenivå kommer inte att överstiga den beräknade.

<sup>2)</sup> Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

<sup>3)</sup> Bostadslägenheterna är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

<sup>4)</sup> Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras. Beloppet är inte inräknat i summan.

<sup>5)</sup> De första 5 åren amorteras lånen med ett belopp motsvarande 0,5 % av lånebeloppet. Därefter sker amortering genom 95-årig serieplan.

<sup>6)</sup> Avsättning enligt föreningens stadgar § 47 ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet

### F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar		1 319 150 kr
<b>Summa</b>		<b>1 319 150 kr</b>

## G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & kök	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats+uppl = pris kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1A	4	110	4,5455%	2 500 000	685 000	3 185 000	59 961	4 997
1B	4	110	4,5455%	2 500 000	665 000	3 165 000	59 961	4 997
2A	4	110	4,5455%	2 500 000	725 000	3 225 000	59 961	4 997
2B	4	110	4,5455%	2 500 000	685 000	3 185 000	59 961	4 997
3A	4	110	4,5455%	2 500 000	725 000	3 225 000	59 961	4 997
3B	4	110	4,5455%	2 500 000	695 000	3 195 000	59 961	4 997
4A	4	110	4,5455%	2 500 000	695 000	3 195 000	59 961	4 997
4B	4	110	4,5455%	2 500 000	695 000	3 195 000	59 961	4 997
5A	4	110	4,5455%	2 500 000	695 000	3 195 000	59 961	4 997
5B	4	110	4,5455%	2 500 000	725 000	3 225 000	59 961	4 997
6A	4	110	4,5455%	2 500 000	765 000	3 265 000	59 961	4 997
6B	4	110	4,5455%	2 500 000	735 000	3 235 000	59 961	4 997
7A	4	110	4,5455%	2 500 000	735 000	3 235 000	59 961	4 997
7B	4	110	4,5455%	2 500 000	735 000	3 235 000	59 961	4 997
8A	4	110	4,5455%	2 500 000	735 000	3 235 000	59 961	4 997
8B	4	110	4,5455%	2 500 000	775 000	3 275 000	59 961	4 997
9A	4	110	4,5455%	2 500 000	675 000	3 175 000	59 961	4 997
9B	4	110	4,5455%	2 500 000	655 000	3 155 000	59 961	4 997
10A	4	110	4,5455%	2 500 000	655 000	3 155 000	59 961	4 997
10B	4	110	4,5455%	2 500 000	635 000	3 135 000	59 961	4 997
11A	4	110	4,5455%	2 500 000	685 000	3 185 000	59 961	4 997
11B	4	110	4,5455%	2 500 000	685 000	3 185 000	59 961	4 997
		2 420	100%	55 000 000	15 460 000	70 460 000	1 319 150	109 929

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, sophämtning, hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift"ovan.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgiften per år och per månad.

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

Area m <sup>2</sup>	Uppvärmning kr/mån	Sophämtning kr/mån	TV/Bredband kr/mån	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
110	688	220	350	818	380

Värmekostnaden är beräknad till 75 kr/kvm/år.

Kostnaden för hushållsel uppskattas till 9 814 kr/år. Nätavgiften uppgår till 7 534 kr och är beräknad på 20 A och 5 000 kwh/år.

Elkostnaden är beräknad till 2 280 kr.

Sophämtningen är beräknad till 2 635 kr/år varav 1 615 kr avser en fast grundavgift och 1 020 kr avser abonnemangsavgift vid ett 190 l kärl med hämtning varannan vecka. Se Upplands-Bro kommun för ytterligare information och alternativa abonnemangsformer.

Kostnaden för hemförsäkring är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter.

Kostnaden för bredband/tv är bl a beroende av val av leverantör, vald hastighet och abonnemangsform.

Observera att samtliga kostnader är uppskattade och att verkliga kostnader är beroende av bl a konsumtion, vald leverantör och abonnemangsform.

## I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	41 345 kr/m <sup>2</sup>
Föreningslån	12 250 kr/m <sup>2</sup>
Insats och upplåtelseavgift	29 116 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	138 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift	545 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning	319 kr/m <sup>2</sup>
Amortering	61 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhåll	40 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	40 kr/m <sup>2</sup>



## J. Övrigt

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i juni 2020. Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Styrelseförsäkring kommer att ingå.

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.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen kommer sedan förvärva fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

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.

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.

Bostadsrättsföreningen kommer redovisningsmässigt att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

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

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

Upplands-Bro den 30 juni 2020

Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Bro

  
Christine Hallberg

  
Björn Isaksson

  
Patrik Rosén

BILAGA:  
Prognos och känslighetsanalys

# BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>												
Räntor	741 125	737 419	733 714	730 008	726 303	722 597	718 890	715 181	711 470	707 758	704 045	685 452
Avskrivningar	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000	757 000
<b>Driftkostnader (kr)</b>												
Driftkostnader	333 000	339 660	346 453	353 382	360 450	367 659	375 012	382 512	390 163	397 966	405 925	448 174
<b>Övriga kostnader</b>												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247 206
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>												
Avsättning underhåll	96 800	98 736	100 711	102 725	104 779	106 875	109 013	111 193	113 417	115 685	117 999	130 280
Amortering	148 225	148 225	148 225	148 225	148 289	148 289	148 354	148 418	148 482	148 547	148 611	148 934
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>	1 319 150	1 324 040	1 329 103	1 334 340	1 339 757	1 345 420	1 351 288	1 357 304	1 363 532	1 369 956	1 376 579	1 660 046
<b>Årsavgift kr/kvm/år</b>	545	547	549	551	554	556	558	561	563	566	569	686
Underskott	- 511 975	- 510 039	- 508 064	- 506 050	- 503 996	- 501 836	- 499 633	- 497 389	- 495 101	- 492 768	- 490 390	- 477 786
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>												
Årsavgifter medlemmar	1 319 150	1 324 040	1 329 103	1 334 340	1 339 757	1 345 420	1 351 288	1 357 304	1 363 532	1 369 956	1 376 579	1 660 046
<b>Kassaflöde</b>												
Inläkter	1 319 150	1 324 040	1 329 103	1 334 340	1 339 757	1 345 420	1 351 288	1 357 304	1 363 532	1 369 956	1 376 579	1 660 046
Kostnader	- 1 074 125	- 1 077 079	- 1 080 167	- 1 083 360	- 1 086 752	- 1 090 256	- 1 093 902	- 1 097 693	- 1 101 633	- 1 105 724	- 1 109 970	- 1 380 832
Aternförda avskrivningar												
<b>Kassaflöde för löpande drift</b>	245 025	246 961	248 936	250 950	253 004	255 164	257 387	259 611	261 899	264 232	266 610	279 214
Amorteringar	- 148 225	- 148 225	- 148 225	- 148 225	- 148 289	- 148 289	- 148 354	- 148 418	- 148 482	- 148 547	- 148 611	- 148 934
Investeringar												
<b>Summa kassaflöde</b>	96 800	98 736	100 711	102 725	104 779	106 875	109 013	111 193	113 417	115 685	117 999	130 280
<b>Prognosförutsättningar</b>												
Ränteanläggande	2,50%	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%	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%	2,0%
Skatt	47 740 000	48 694 800	49 668 696	50 662 070	51 675 311	52 708 818	53 762 994	54 838 254	55 935 019	57 053 719	58 194 794	64 251 754
Skatt	29 645 000	29 496 775	29 348 550	29 200 325	29 052 100	28 903 875	28 755 686	28 607 232	28 458 814	28 310 332	28 161 785	27 418 084
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen en årlig avskrivning med 757 000 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastighetens byggnadsvärde. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det kommer inte att påverka föreningens likviditet.												
<b>KÄNSLIGHETSANALYS</b>												
<b>AR</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	545	547	549	551	554	556	558	561	563	566	569	686
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
<b>Årsavgifter om:</b>												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	545	669	670	672	674	675	677	679	681	683	685	799
2. Dagens räntnivå +2%	545	791	792	793	794	795	796	797	799	800	802	913
1. Dagens räntnivå - 1%	545	425	428	431	434	437	440	443	446	449	452	573
2. Dagens räntnivå - 2%	545	303	307	310	314	317	321	324	328	332	336	459
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	545	549	553	557	561	566	570	575	580	586	591	740
2. Dagens inflationsnivå +2%	545	551	557	563	569	576	583	591	598	607	615	801
1. Dagens inflationsnivå -1%	545	545	546	546	546	547	547	547	548	548	549	653
2. Dagens inflationsnivå -2%	545	544	542	541	539	537	536	534	533	531	530	596