
Kostnads kalkyl för

Brf Skogsglädten 1

Org.nr. 769634-2661

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Skogsläntan 1

Organisationsnummer 769634-2661

Kalkylen avser fastigheterna Högmora 5:1, 5:17, 5:33, 5:34, 5:35, 5:36, 5:37 samt Högmora 3:20, 3:78 och 3:79 i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-20, 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 i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostäderna kan ske.

Ansökan om bygglov kommer inom kort att skickas in till kommunen. Byggstart vad gäller markarbeten är beräknad till senhöst 2020.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Högmora 5:1, 5:17, 5:33, 5:34, 5:35, 5:36, 5:37 samt Högmora 3:20, 3:78 och 3:79.
Kommun:	Huddinge
Adress:	Fn Södervägen 12 D, 12 G, 18 A, 18 D samt Högmoravägen 35 D, 35 G, 35 K, 36 A, 36 D, 141 37 Huddinge
Tomtareal:	10 712 kvm
Detaljplan:	Högmoravägen delområde ii (akt 0123K-16044)
Byggnadsår:	2020-2021
Servitut:	Officialservitut Väg; rätt att anlägga, underhålla och förnya väg (akt 0126K-16325.1) Vatten och avlopp; rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar (akt 0126K-16325.2)
Samfällighetsförening:	Saknas
Typ av hus:	10 st parhus (20 lägenheter) samt 8 st attefallshus
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	2 496 kvm, Lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
Antal lägenheter:	28 st bostadsrättslägenheter
Upplåtelse:	Preliminärt kvartal 3 2021, 3 månader före inflytt.
Inflyttning:	Preliminärt kvartal 4 2021 Upplåtelse- och inflyttningstidpunkt är beroende av vilken byggnad som avses. Byggnaderna kommer färdigställas i etapper så upplåtelse- och inflyttning varierar.

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	136 792 183 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	157 992 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	624 825 kr
Summa	137 575 000 kr
Kassa	50 000 kr
Att Finansiera	137 625 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	2,35%	31 200 000 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.		
Insatser		85 941 000 kr
Upplåtelseavgifter		20 484 000 kr
Summa		137 625 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2018 - 2020	45 791 000 kr		
		Byggnad	Lokaler
		Mark	Bostäder
		Totalt	
Uttagna pantbrev	1 725 000 kr	- kr	28 455 000 kr
		- kr	17 336 000 kr
		- kr	45 791 000 kr

* Taxeringsvärdet är beräknat

E. Föreningens kostnader

Räntor*	2,35%	733 200 kr
Driftskostnader, uppskattade**	104 kr/m ²	260 000 kr
Kommunal fastighetsavgift***		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 % ****	937 863 kr	- kr
Amorteringar*****	0,50%	156 000 kr
Avsättning underhåll*****	40 kr/m ²	99 840 kr
Summa		1 249 040 kr

* Motsvarar bindningstid och kredittid om 5 år. Lånens bindningstid kan komma att mixas och genomsnittlig räntenivå

kommer inte att överstiga den beräknade.

** Beräknade driftskostnader jämförda med likvärdiga objekt

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån byggkostnaden och kan justeras om byggkostnaden ändras. Beloppet räknas inte in i summan.

***** Amortering sker med 0,5% de första 5 åren. Därefter beräknas amortering ske enligt 95-årig serieplan.

***** Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	1 249 040 kr
Summa	1 249 040 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + upplåtelseavgift	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	5	131	4,7734%	4 224 000	471 000	4 695 000	59 621	4 968
2	2	70	3,3751%	2 967 000	778 000	3 745 000	42 157	3 513
3	2	48	2,0733%	1 518 000	877 000	2 395 000	25 896	2 158
4	2	70	3,3751%	2 967 000	778 000	3 745 000	42 157	3 513
5	5	131	4,7734%	4 224 000	551 000	4 775 000	59 621	4 968
6	2	48	2,0733%	1 518 000	877 000	2 395 000	25 896	2 158
7	2	70	3,3751%	2 967 000	688 000	3 655 000	42 157	3 513
8	5	131	4,7734%	4 224 000	521 000	4 745 000	59 621	4 968
9	2	48	2,0733%	1 518 000	877 000	2 395 000	25 896	2 158
10	2	70	3,3751%	2 967 000	688 000	3 655 000	42 157	3 513
11	5	131	4,7734%	4 224 000	521 000	4 745 000	59 621	4 968
12	2	48	2,0733%	1 518 000	877 000	2 395 000	25 896	2 158
13	2	70	3,3751%	2 967 000	728 000	3 695 000	42 157	3 513
14	5	131	4,7734%	4 224 000	571 000	4 795 000	59 621	4 968
15	2	48	2,0733%	1 518 000	877 000	2 395 000	25 896	2 158
16	2	48	2,0733%	1 518 000	977 000	2 495 000	25 896	2 158
17	1	70	3,3751%	2 967 000	658 000	3 625 000	42 157	3 513
18	5	131	4,7734%	4 224 000	471 000	4 695 000	59 621	4 968
19	1	24	1,2054%	759 000	736 000	1 495 000	15 056	1 255
20	2	70	3,3751%	2 967 000	658 000	3 625 000	42 157	3 513
21	5	131	4,7734%	4 224 000	621 000	4 845 000	59 621	4 968
22	5	132	4,7734%	4 257 000	898 000	5 155 000	59 621	4 968
23	5	132	4,7734%	4 257 000	738 000	4 995 000	59 621	4 968
24	2	70	3,3751%	2 967 000	878 000	3 845 000	42 157	3 513
25	5	131	4,7734%	4 224 000	571 000	4 795 000	59 621	4 968
26	2	48	2,0733%	1 518 000	927 000	2 445 000	25 896	2 158
27	5	132	4,7734%	4 257 000	823 000	5 080 000	59 621	4 968
28	5	132	4,7734%	4 257 000	848 000	5 105 000	59 621	4 968
		2 496	100,00%	85 941 000 kr	20 484 000	106 425 000	1 249 040	104 087

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

Kostnaden för lägenhetens värme, hushållsel, 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	Värmekostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	Kabel-TV/ bredband kr/mån
24	167	167	200	350
48	234	208	250	350
70	250	292	300	350
131-132	584	417	350	350

Energiförbrukning/uppvärmningen för lägenhet om 131-132 kvm beräknas till ca 7 000 kwh/år vilket motsvarar en årskostnad om ca 7 000 kr/år förutsatt att elpriset uppgår till ca 1 kr/kwh. För lägenhet om; 24 kvm beräknas förbrukningen till 2 000 kwh/år; 46 kvm till 2 800 kwh/år samt 70 kvm till 3 000 kwh/år.

Energiförbrukning för hushållsel för lägenhet om 131-132 kvm uppskattas till 5 000 kwh/år vilket motsvarar en årskostnad om ca 5 000 kr/år förutsatt att elpriset uppgår till ca 1 kr/kwh. För lägenhet om; 24 kvm beräknas förbrukningen till 2 000 kwh/år; 48 kvm till 2 500 kwh/år samt 70 kvm till 3 500 kwh/år.

Kostnad för hemförsäkring är bl a beroende av försäkringsbolag, antal boende, det försäkrade värdet samt eventuella rabatter.

Kostnaden för bredband/TV uppskattas till 350 kr/månad. Kostnaden är beroende av val av leverantör, hastighet och kanalutbud.

Observera att ovannämnda förbrukning och förbrukningskostnader är beräknade och att verkligt utfall är beroende av hushållets konsumtion, avtal samt eventuella rabatter etc.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	55 118 kr/m ²
Föreningslån	12 500 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	42 638 kr/m ²
Driftkostnad	104 kr/m ²
Årsavgift	500 kr/m ²
Amortering	63 kr/m ²
Avskrivning	375 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

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

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

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

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna 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 fastigheterna. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheterna 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 beräknas redovisningsmässigt att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

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.

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

Huddinge den 17 juni 2020

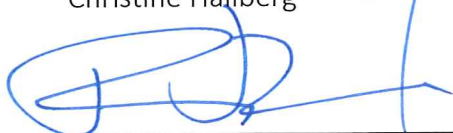
Bostadsrättsföreningen Skogsläntan 1



Christine Hallberg



Björn Isaksson



Patrik Rosén

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

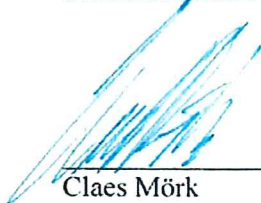
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan 1* organisationsnummer 769634-2661, daterad 2020-06-17 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

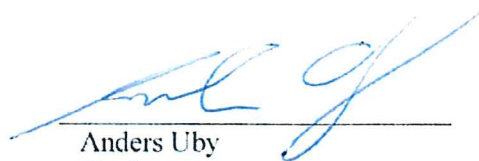
I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2020-06-24



Claes Mörk
Jur.kand



Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar och situationsplan
Plankarta
Bankoffert Danske Bank, 2020-05-27

BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	733 200	729 534	725 868	722 202	718 536	714 870	711 202	707 533	703 862	700 190	696 516	678 122
Avskrivningar	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863	937 863
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	260 000	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	292 802	298 658	304 631	310 724	316 939	349 926
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314 626
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	99 840	101 837	103 874	105 951	108 070	110 231	112 436	114 685	116 978	119 318	121 704	134 371
Amortering	156 000	156 000	156 000	156 000	156 000	156 068	156 135	156 203	156 271	156 339	156 407	156 746
Erforderlig årsavgift	1 249 040	1 252 571	1 256 246	1 260 067	1 264 038	1 268 230	1 272 576	1 277 079	1 281 743	1 286 571	1 291 566	1 633 792
exkl avskrivningar												
Årsavgift kr/kvm/år	500	502	503	505	506	508	510	512	514	515	517	655
Underskott avskrivning + avsättning												
underhållsfond	- 682 023	- 680 026	- 677 989	- 675 912	- 673 793	- 671 564	- 669 292	- 666 975	- 664 614	- 662 206	- 659 752	- 646 746
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 249 040	1 252 571	1 256 246	1 260 067	1 264 038	1 268 230	1 272 576	1 277 079	1 281 743	1 286 571	1 291 566	1 633 792
Kassaflöde												
Inläkter	1 249 040	1 252 571	1 256 246	1 260 067	1 264 038	1 268 230	1 272 576	1 277 079	1 281 743	1 286 571	1 291 566	1 633 792
Kostnader	- 993 200	- 994 734	- 996 372	- 998 116	- 999 968	- 1 001 931	- 1 004 005	- 1 006 192	- 1 008 494	- 1 010 914	- 1 013 455	- 1 342 674
Aterinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	255 840	257 837	259 874	261 951	264 070	266 299	268 571	270 888	273 249	275 657	278 111	291 117
Amorteringar	- 156 000	- 156 000	- 156 000	- 156 000	- 156 000	- 156 068	- 156 135	- 156 203	- 156 271	- 156 339	- 156 407	- 156 746
Investeringar												
Summa kassaflöde	99 840	101 837	103 874	105 951	108 070	110 231	112 436	114 685	116 978	119 318	121 704	134 371
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror												
Hyreshöjning	45 791 000	46 708 820	47 640 956	48 593 776	49 565 651	50 556 964	51 568 103	52 599 465	53 651 455	54 724 484	55 818 973	61 628 657
Taxeringsvärde	31 200 000	31 044 000	30 888 000	30 732 000	30 576 000	30 420 000	30 263 932	30 107 797	29 951 594	29 795 323	29 638 984	28 856 273
Föreningslån												
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
I prognosen beräknas Föreningen göra linjär avskrivning med 937 863 kr. 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	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenä												
årsavgift enligt	500	502	503	505	506	508	510	512	514	515	517	655
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenä +1%	500	626	627	628	629	630	631	632	634	635	636	791
2. Dagens räntenä +2%	500	751	751	751	751	752	752	753	754	754	755	907
1. Dagens räntenä - 1%	500	377	380	382	384	386	389	391	394	396	399	560
2. Dagens räntenä - 2%	500	253	256	259	261	264	267	270	274	277	280	444
Dagens räntenä och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	500	503	506	509	513	516	520	523	527	531	535	729
2. Dagens inflationsnivå +2%	500	505	509	514	519	524	530	536	542	548	555	791
1. Dagens inflationsnivå -1%	500	500	500	500	500	500	501	501	501	501	501	628
2. Dagens inflationsnivå -2%	500	499	497	496	495	493	492	490	489	487	486	588