
Kostnads kalkyl för

Brf Granriket, Steningehöjden

Org.nr. 769636-6918

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Granriket, Steningehöjden
Organisationsnummer 769636-6918

Kalkylen avser fastigheten Rävsta 5:371 - 5:385 i Sigtuna kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2018-09-07 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.

Föreningen kommer att bestå av 15 radhus med träfasad. Husen är i två våningsplan med samtliga sovrum på övre plan.

Bygglov har sökts. Byggstart är beräknat till våren 2021.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Rävsta 5:371 - 5:385 (15 fastigheter)
Kommun:	Sigtuna
Adress:	Stensträngsvägen 1 - 29, 195 65 Steningehöjden
Tomtareal:	2 669 kvm, respektive fastighet är på mellan 152 - 283 kvm
Byggnadsår:	2021 - 2022
Gemensamhetsanläggning:	Sigtuna Rävsta GA:17 och GA 18
Servitut:	Saknas
Samfällighet:	Sigtuna Rävsta S:20
Detaljplan:	Steningehöjden, etapp 3. Akt 0191-P09/1, 0191 263
Typ av hus:	2 radhuslängor i två plan
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	1 725 kvm, lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
Antal lägenheter:	15 st bostadsrättslägenheter
Upplåtelse:	Beräknad till mars - april 2022
Inflyttning:	Beräknad till sommaren 2022
	Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är beroende av i vilken byggnad lägenheten är belägen i.

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	65 575 000 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad, lagfats - samt pantbrevskostnad m m.)	
Summa	65 575 000 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	65 625 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	20 700 000 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.	
Insatser	36 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	8 925 000 kr
Summa	65 625 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2018-2020			Lokaler	Bostäder
Summa tax.värde	38 728 000 kr	Byggnad		28 575 000 kr
		Mark		10 153 000 kr
		Totalt	- kr	<u>38 728 000 kr</u>
Uttagna pantbrev	- kr			

* Taxeringsvärdet är beräknat, värdeår 2019

E. Föreningens kostnader

Ränta, beräknad snittränta ¹⁾	2,08%	430 560 kr
Driftkostnader ²⁾	67 kr/m ²	116 000 kr
Kommunal fastighetsavgift ³⁾		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 % ⁴⁾	500 000 kr	- kr
Amorteringar ⁵⁾	0,5%	103 500 kr
Avsättning underhåll ⁶⁾	40 kr/m ²	69 000 kr
Summa		719 060 kr

¹⁾ 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.

²⁾ Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

³⁾ Bostadslägenheterna är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

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

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

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

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	719 060 kr
Summa	719 060 kr



G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats+uppl = pris kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Hus 1								
1	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
2	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
3	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
4	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
5	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
6	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
7	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
8	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
9	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
10	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
11	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
12	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
Hus 2								
13	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
14	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
15	5	115	6,6667%	2 400 000	595 000	2 995 000	47 937	3 995
		1 725	100%	36 000 000	8 925 000	44 925 000	719 060	59 922

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, sophämtning, hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan. Bostadsrättshavaren ska ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg. 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 ²	Uppvärmning kr/mån	VA-kostnad kr/mån	Sophämtning kr/mån	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	TV/Bredband kr/mån
115	719	322	159	717	380	350

Värmekostnaden är beräknad till 75 kr/kvm/år och inkluderar uppvärmning till varmvatten.

Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om 125 m³ samt en fast avgift om totalt 1 550 kr/år. Verklig kostnad är beroende av konsumtion. För mer information se Sigtuna vatten och renhållnings hemsida, www.sigtunavatten.se

Sophämtningen är beräknad till 1 902 kr/år varav 860 kr avser en fast grundavgift och 1 042 kr avser abonnemangsavgift vid ett 190 l kärl (brännbart) och ett 140 l kärl (matavfall) med hämtning varannan vecka. Se Sigtuna vatten och renhållnings hemsida för ytterligare information och alternativa abonnemangsformer.

Kostnaden för hushållsel uppskattas till 8 605 kr/år. Nätavgiften uppgår till 6 745 kr och är beräknad på 20 A och 3 000 kwh/år. Elkostnaden är beräknad till 1 860 kr.

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, hushållsstorlek, vald leverantör och abonnemangsform.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	38 015 kr/m ²
Föreningslån	12 000 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	26 043 kr/m ²
Driftkostnad	67 kr/m ²
Årsavgift	417 kr/m ²
Avskrivning	289 kr/m ²
Amortering	60 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 oktober 2020. Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Fastigheterna kommer att vara försäkrade 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.

Fastighetsförvärven kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheterna. Bostadsrättsföreningen kommer sedan förvärva 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 fastigheten. 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.

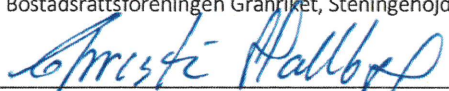
Bostadsrättsföreningen beräknas redovisningsmässigt att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Insatsernas, 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 fastigheter.

Sigtuna den 9 november 2020

Bostadsrättsföreningen Granriket, Steningehöjden


Christine Hallberg


Patrik Rosén


Björn Isaksson

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys



BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	430 560	428 407	426 254	424 102	421 949	419 796	417 612	415 397	413 151	410 872	408 560	396 497
Räntor	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Driftkostnader (kr)	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	130 635	133 248	135 912	138 631	141 403	156 121
Driftkostnader												
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift												
Amorteringar/Avsättningar	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	77 705	79 259	80 844	82 461	84 111	92 865
Avsättning underrätt	103 500	103 500	103 500	103 500	103 500	104 983	106 487	108 012	109 560	111 129	112 721	121 030
Amortering	719 060	720 607	722 228	723 925	725 699	729 034	732 439	735 916	739 468	743 093	746 795	935 062
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	417	418	419	420	421	423	425	427	429	431	433	542
Årsavgift kr/kvm/år	- 327 500	- 326 120	- 324 712	- 323 277	- 321 812	- 318 835	- 315 808	- 312 729	- 309 596	- 306 410	- 303 168	- 286 105
Underskott	719 060	720 607	722 228	723 925	725 699	729 034	732 439	735 916	739 468	743 093	746 795	935 062
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	719 060	720 607	722 228	723 925	725 699	729 034	732 439	735 916	739 468	743 093	746 795	935 062
Kassaflöde	719 060	720 607	722 228	723 925	725 699	729 034	732 439	735 916	739 468	743 093	746 795	935 062
Intäkter	546 560	546 727	546 941	547 202	547 511	547 869	548 247	548 645	549 063	549 503	549 964	721 167
Kostnader	172 500	173 880	175 288	176 723	178 188	181 165	184 192	187 271	190 404	193 590	196 832	213 895
Aterinförda avskrivningar	103 500	103 500	103 500	103 500	103 500	104 983	106 487	108 012	109 560	111 129	112 721	121 030
Kassaflöde för löpande drift	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	77 705	79 259	80 844	82 461	84 111	92 865
Amorteringar	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	77 705	79 259	80 844	82 461	84 111	92 865
Investeringar	69 000	139 380	211 168	284 391	359 079	435 260	512 966	592 225	673 069	755 531	839 641	1 286 111
Summa kassaflöde	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
Akkumulerat kassaflöde	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Prognosförutsättningar	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ränteanlagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflationsanlagande	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	38 728 000	39 502 560	40 282 611	41 098 463	41 920 433	42 758 841	43 614 018	44 486 299	45 376 025	46 283 545	47 209 216	52 122 789
Skatt	20 700 000	20 596 500	20 493 000	20 389 500	20 286 000	20 182 500	20 077 517	19 971 030	19 863 018	19 753 458	19 642 329	19 062 343
Skatt	20 700 000	20 596 500	20 493 000	20 389 500	20 286 000	20 182 500	20 077 517	19 971 030	19 863 018	19 753 458	19 642 329	19 062 343
Föringsåren												
Fastigheterna förvärfvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
Föreningen gör i prognosen en årlig linjär avskrivning med 500 000 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastigheternas 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.												

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	417	418	419	420	421	423	425	427	429	431	433	542
Årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år	417	418	419	420	421	423	425	427	429	431	433	542
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	417	418	419	420	421	423	425	427	429	431	433	542
1. Dagens räntnivå +1%	537	537	537	538	538	540	541	542	544	545	547	653
2. Dagens räntnivå +2%	657	657	656	656	656	657	657	658	659	660	661	763
1. Dagens räntnivå - 1%	298	298	300	301	303	306	308	311	314	316	319	432
2. Dagens räntnivå - 2%	179	179	181	183	185	189	192	195	198	202	205	321
Dagens räntnivå och	417	418	419	420	421	423	425	427	429	431	433	542
1. Dagens inflationsnivå +1%	419	419	421	423	425	429	432	435	439	443	446	580
2. Dagens inflationsnivå +2%	417	420	423	426	430	435	440	445	450	455	461	624
1. Dagens inflationsnivå -1%	417	417	417	416	416	417	418	418	419	420	421	509
2. Dagens inflationsnivå -2%	417	416	414	413	412	411	411	411	410	410	409	480

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Granriket, Steningehöjden med organisationsnummer 769636-6918. Vi avger härmed följande intyg.

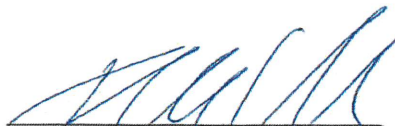
Bostadsrättsföreningen omfattar 15 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser bedömd kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.


Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Granriket, Steningehöjden, daterad 2020-11-09.
- Stadgar för Brf Granriket, Steningehöjden, odaterade.
- Registreringsbevis för Brf Granriket, Steningehöjden, daterat 2018-09-07.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Sigtuna Rävsta 5:371-385, daterade 2020-10-14.
- Offert finansiering, daterad 2020-11-04.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Sigtuna kommun, daterad 2020-11-06.

Linköping 2020-11-11


Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör


Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.