
Kostnadskalkyl för

Brf Slottsängen i Bro

Org.nr. 769640-2671

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro
Organisationsnummer 769640-2671

Kalkylen avser fastigheten Brogård 1:160 i Upplands-Bro kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2021-08-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 våren 2022 och husbyggnationen tar vid därefter. Föreningen kommer att bestå av 12 tvåplans parhuslägenheter med fasad i liggande träpanel. Respektive lägenhet har fristående förråd samt tillgång till två parkeringsplatser.

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 1:160
Kommun:	Upplands-Bro
Adress:	Bondhagsvägen 1 - 23, 197 33 Bro
Tomtareal:	6 649 kvm
Byggnadsår:	2022-2023
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Inskrivet: Nyttjanderätt tele (akt 74/2679)
Detaljplan:	För Brogård 1:84 m fl (0139-P2018/5)
Typ av hus:	Parhus, 6 byggnader
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	1 500 kvm, lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
Antal lägenheter:	12 st bostadsrättslägenheter
Upplåtelse:	Beräknad till februari - mars 2023
Inflyttning:	Beräknad till april - maj 2023

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	69 074 175 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Pantbrevskostnad (2,0%)	345 825 kr
Summa	69 420 000 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	69 470 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	17 250 000 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.	
Insatser	47 940 000 kr
Upplåtelseavgifter	4 280 000 kr
Summa	69 470 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2021 - 2023		Lokaler		Bostäder
Summa taxvärde	30 240 000 kr	Byggnad		19 440 000 kr
		Mark		10 800 000 kr
		Totalt	- kr	30 240 000 kr
Uttagna pantbrev	- kr			

* Taxeringsvärdet är beräknat, värdeår 2022

E. Föreningens kostnader

Ränta, beräknad snittränta ¹	2,40%	414 000 kr
Driftskostnader, uppskattade	103 kr/m ²	155 000 kr
Kommunal fastighetskatt ²		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 % ³	474 272 kr	- kr
Amorteringar ⁴	0,5%	86 250 kr
Avsättning underhåll ⁵	40 kr/m ²	60 000 kr
Summa		715 250 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) Bostadslägenheterna är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

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

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

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

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	715 250 kr
Summa	715 250 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhetsadress	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats+uppl = pris kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Bondhagsvägen 1	4	125	8,3333%	3 995 000	455 000	4 450 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 3	4	125	8,3333%	3 995 000	330 000	4 325 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 5	4	125	8,3333%	3 995 000	280 000	4 275 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 7	4	125	8,3333%	3 995 000	355 000	4 350 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 9	4	125	8,3333%	3 995 000	330 000	4 325 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 11	4	125	8,3333%	3 995 000	405 000	4 400 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 13	4	125	8,3333%	3 995 000	330 000	4 325 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 15	4	125	8,3333%	3 995 000	405 000	4 400 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 17	4	125	8,3333%	3 995 000	280 000	4 275 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 19	4	125	8,3333%	3 995 000	355 000	4 350 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 21	4	125	8,3333%	3 995 000	255 000	4 250 000	59 604	4 967
Bondhagsvägen 23	4	125	8,3333%	3 995 000	500 000	4 495 000	59 604	4 967
		1500	100%	47 940 000	4 280 000	52 220 000	715 250	59 604

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, hushållsel, sophämtning, hemförsäkring och kabel-TV/bredband ingår ej i "årsavgift" ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

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	Hushållsel kr/mån	Sophämtning kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	TV/Bredband kr/mån
125	781 kr	899 kr	220 kr	380 kr	350 kr

Värmekostnaden är beräknad till 75 kr/kvm/år.

Kostnaden för hushållsel är baserad på en förbrukning om 5 000 kwh. Nätavgift, överföringsavgift samt energiskatt betalas till Eon som innehar elnätet. Nätavgiften uppgår till 396,25 kr/månad, överföringsavgift inkl energiskatt till 59,40 öre/kwh. För elförbrukning har vi räknat med 60 öre/kwh. Årskostnaden uppgår till $(396,25 * 12) + (0,60 + 0,594) * 5000 = 10 785$ kr.

Sophämtningen är beräknad till 2 635 kr/år varav 1 615 kr avser en fast grundavgift och 1 020 kr avser abonnemangsavgift för fyrfackskärl. 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	46 280 kr/m ²
Föreningslån	11 500 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	34 813 kr/m ²
Driftkostnad	103 kr/m ²
Årsavgift	477 kr/m ²
Avskrivning	316 kr/m ²
Amortering	58 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 september 2021. 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 internttransaktion 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 beräknas 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 oktober 2021

Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro

Christine Hallberg

Björn Isaksson

Patrik Rosén

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGROS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	414 000	411 930	409 860	407 790	405 720	403 650	401 552	399 425	397 269	395 083	392 868	381 330
Avskrivningar	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	174 555	178 046	181 607	185 239	188 944	208 610
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												137 666
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140	80 752
Amortering	86 250	86 250	86 250	86 250	86 250	87 428	88 621	89 831	91 058	92 301	93 561	100 125
Erforderlig årsavgift exkl. avskrivningar	715 250	717 480	719 796	722 200	724 693	728 455	732 298	736 223	740 233	744 329	748 513	908 483
Arsavgift kr/krvml/år	477	478	480	481	483	486	488	491	493	496	499	606
Underskott	- 328 022	- 328 822	- 325 598	- 324 349	- 323 076	- 320 599	- 318 081	- 315 519	- 312 914	- 310 265	- 307 571	- 293 395
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Arsavgifter medlemmar	715 250	717 480	719 796	722 200	724 693	728 455	732 298	736 223	740 233	744 329	748 513	908 483
Kassaflöde												
Inläkter	715 250	717 480	719 796	722 200	724 693	728 455	732 298	736 223	740 233	744 329	748 513	908 483
Kostnader	- 1 043 272	- 1 044 302	- 1 045 394	- 1 046 549	- 1 047 769	- 1 049 054	- 1 050 379	- 1 051 743	- 1 053 148	- 1 054 595	- 1 056 084	- 1 201 877
Aternförda avskrivningar	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272	474 272
Kassaflöde för löpande drift	146 250	147 450	148 674	149 922	151 196	153 672	156 191	158 752	161 357	164 006	166 701	180 877
Amorteringar	- 86 250	- 86 250	- 86 250	- 86 250	- 86 250	- 87 428	- 88 621	- 89 831	- 91 058	- 92 301	- 93 561	- 100 125
Investeringar												
Summa kassaflöde	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	67 570	68 921	70 300	71 706	73 140	80 752
Akkumulerat kassaflöde	60 000	121 200	183 624	247 296	312 242	378 487	446 057	514 978	585 278	656 983	730 123	1 118 357
Prognosförutsättningar												
Räntesattningsgrad	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
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%
Fastighetsvärde	30 240 000	30 844 800	31 461 666	32 090 930	32 732 749	33 387 403	34 055 152	34 736 255	35 430 960	36 139 599	36 862 391	40 699 059
Föreningslån	17 250 000	17 163 750	17 077 500	16 991 250	16 905 000	16 818 750	16 731 322	16 642 701	16 552 870	16 461 812	16 369 512	15 888 757

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 474 272 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 underhållskostnader. 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 räntenäivå	477	478	480	481	483	486	488	491	493	496	499	606
årsavgift enligt ovanstående prognos kr/krvml/år												
Arsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och dagens räntenäivå +1%	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477
1. Dagens räntenäivå +1%	593	593	594	595	596	598	600	602	604	606	608	712
2. Dagens räntenäivå +2%	707	707	708	708	709	710	711	713	714	716	717	818
1. Dagens räntenäivå -1%	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477
2. Dagens räntenäivå -2%	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477
Dagens räntenäivå och dagens inflationsnivå +1%	477	480	483	486	489	494	498	502	507	512	517	651
1. Dagens inflationsnivå +2%	477	481	486	491	496	502	508	515	522	529	536	702
1. Dagens inflationsnivå -1%	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477
2. Dagens inflationsnivå -2%	477	475	474	473	471	471	470	470	469	468	468	532

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Brf Slottsängen i Bro Kostnads kalkyl




Unikt dokument-id:

9c388439-7762-4c60-9048-4162f3a40ce5

Dokumentets fingeravtryck:

830a2383e30235999cd25030c1711dc9af3d3b05e8939ecef3d2f2ffb69393ab7
a92b602816c68478196ddd61dbdbd4b4991eb81dd11a9a4d8d3678097e12ab

Undertecknare

 Bjorn Isaksson Restate E-post: bjorn.isaksson@restate.se Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : BJÖRN ISAKSSON (195212020175) Betrodd tidsstämpel: 2021-10-13 08:21:56 UTC
 Patrik Rosen Restate E-post: patrik.rosen@restate.se Enhet: Chrome Mobile iOS 94.0 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 158.174.199.81 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Anders Patrik Rosén (198301074632) Betrodd tidsstämpel: 2021-10-13 09:54:38 UTC
 Christine Hallberg Restate E-post: christine.hallberg@restate.se Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 94.246.64.90 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2021-10-13 08:18:58 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-10-13 09:54:38 UTC



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Slottsängen i Bro med organisationsnummer 769640-2671. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 12 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 beräknad/preliminär 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. Om 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 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 Slottsängen i Bro, daterad 2021-10-13.
- Stadgar för Brf Slottsängen i Bro, registrerade hos Bolagsverket 2021-08-13.
- Registreringsbevis för Brf Slottsängen i Bro, daterat 2021-08-13.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Upplands-Bro Brogård 1:160, daterat 2021-07-28.
- Offert finansiering, daterad 2021-09-29.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterat.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Bygglov, daterat 2021-08-24.
- Beslut om ny adress, daterat 2021-08-30.
- Mäklarstatistik för Upplands-Bros kommun, daterad 2021-10-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

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

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Intyg Brf Slottsängen i Bro



Unikt dokument-id:

95b96588-b93c-4153-a59f-66b958a626f4

Dokumentets fingeravtryck:

f372fe7906e057973977ad54ac515f69c93bf57f0046afc1ca2f80781560387f2e6
ad00d34034ed5d80761c56865368447821a8fb6ae37ffd03391d7d00cda1c

Undertecknare

 Fredrik Wirf E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 146.119.129.132 IP Plats: Espoo, Uusimaa, Finland	Undertecknad med BankID : FREDRIK WIRF (197703231956) Betrodd tidsstämpel: 2021-10-13 11:04:11 UTC
 Daniel Karlsson E-post: Daniel.Karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 94.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands	Undertecknad med BankID : DANIEL KARLSSON (198006262037) Betrodd tidsstämpel: 2021-10-13 12:22:23 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-10-13 12:22:23 UTC

