

Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro

Organisationsnummer: 769641-0302

SIGNUM



Innehåll

Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan, preliminär	5
Nyckeltal	6
Förteckning över lägenheterna	7
Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar	8
Ekonomisk prognos	9
Särskilda förhållanden	10
Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro	10

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro med organisationsnummer 769641-0302 har registrerats hos Bolagsverket 2022-03-22.

Projektet har arbetsnamnet Syrenlunden i Bro och marknadsförs under namnet Syrenlunden.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bo-stadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen ska förvärva fastigheterna Upplands-Bro Brogård 1:87 samt 1:211 genom köp av ett aktiebolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna ska därefter, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter ska bolaget säljas tillbaka till av Signum Holding AB ägt dotterbolag eller likvideras varefter byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med kostnadskalkylen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 21 rad-, par- samt fristående hus i två plan.

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 förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) lämnas genom tecknande av förskottsgarantiförsäkring av Gar-Bo Försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Insatsgarantiförsäkring som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

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

Signum Holding 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.

Byggstart beräknas till Q4 2022. Upplåtelse är beräknad till augusti 2023 och inflyttning Q4 2023.

Fastighet:

Upplands-Bro Brogård 1:87 samt 1:211

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Adress:

Assurs väg 8 och 10, 197 91 Bro

Tomtarea:

C:a 4.454 och 1.904 = 6.358 kvm

Bostadsarea:

Ca 1.949 kvm

Bilparkering:

42 (2 st. per lägenhet) parkeringsplatser på mark vid eget hus eller på gemensam parkering.

Byggnadernas utformning:

Byggnaderna består av 21 rad- och parhus i 2 plan fördelat på 4 hus á 65 kvm, 15 hus á 96 kvm, 1 hus á 115 kvm samt 1 hus á 134 kvm, samtliga med tillhörande förråd. Byggnaderna ska uppföras i trä.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betong
Stomme:	Trä
Yttervägg/fasad:	Trä
Yttertak:	Papp
Fönster:	3-glasfönster, fasta och öppningsbara
Dörrar:	Entrédörr av trä.
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme via frånluftvärmepump kombinerad med FTX.
Vatten/avlopp	Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.
El	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonnemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	FTX-ventilation.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, kyl och frys).
Sanitär tur.	Tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Klinker och trägolv (13-15 mm).

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

5

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader, byggherrekostnader m.m. 103 887 500 kr

Likviditet reserv 25 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 103 912 500 kr

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring för dess fastigheter. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till cirka 32 mkr.

Finansieringsplan, preliminär

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid (1)	Räntesats (2)	Räntor (3)	Amortering (4)
Lån 1	12 181 250	0,3	1,47%	179 064	0
Lån 2	6 090 625	3	3,09%	188 200	0
Lån 3	6 090 625	4	3,24%	197 336	203 020
Summa lån	24 362 500	1,9	2,32%	564 601	203 020
Säkerhetsmarginal			0,75%	182 719	
Kalkylränta			3,07%	747 320	
Insatser	79 550 000				
Upplåtelseavgifter	0				
Summa finansiering	103 912 500				

1) Ränteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

2) Räntesatserna för lånen avser senaste bankoffert. En säkerhetsmarginal är tillagd och kalkylräntan utgör grund för övriga beräkningar. Långsiktigt ränteantagande framgår av prognosen.

3) Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

4) Amorteringen beräknas enligt rak amortering 120 år.

Anskaffningskostnad	53 316 kr / m ² BOA
Belåning, år 1 lån genomsnitt	12 500 kr / m ² BOA
Driftskostnader	124 kr / m ² BOA
Enskild driftkostnad	286 kr / m ² BOA
Årsavgift, år 1	659 kr / m ² BOA
Insatser	40 816 kr / m ² BOA
Avsättning underhållsfond, år 1	45 kr / m ² BOA
Avskrivning	375 kr / m ² BOA
Amortering	104 kr / m ² BOA

Förteckning över lägenheterna

Nr	Area	Insats kr	Årsavgift *) kr	Andelstal (**)
1	96	3 850 000	63 294	4,9256
2	96	3 850 000	63 294	4,9256
3	96	3 850 000	63 294	4,9256
4	96	3 850 000	63 294	4,9256
5	96	3 850 000	63 294	4,9256
6	96	3 850 000	63 294	4,9256
7	96	3 850 000	63 294	4,9256
8	96	3 850 000	63 294	4,9256
9	115	4 850 000	75 822	5,9005
10	65	2 650 000	42 855	3,3350
11	65	2 650 000	42 855	3,3350
12	65	2 650 000	42 855	3,3350
13	65	2 650 000	42 855	3,3350
14	96	3 750 000	63 294	4,9256
15	96	3 550 000	63 294	4,9256
16	96	3 750 000	63 294	4,9256
17	96	3 750 000	63 294	4,9256
18	96	4 050 000	63 294	4,9256
19	96	4 350 000	63 294	4,9256
20	96	4 350 000	63 294	4,9256
21	134	5 750 000	88 348	6,8753
		Justering		0,0002
S:a	1 949	79 550 000	1 285 000	100,0000

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 4.300 Kwh och år (c:a 7.000kr/år) för 65 kvm-lägenhet samt 8.700 kwh och år för en 134 kvm-lägenhet (c:a 14.200 kr/år). Abonnemang för operatör öppen fiber samt sophämtning skall lägenhetsinnehavaren teckna. Beräknad kostnad från c:a 250kr/månad för fiber samt c:a 245 kr/månad för 190 L kärl för sopor.

**) Andelstalen är satta med lägenheternas area som utgångspunkt.

Beräkning av föreningens intäkter, kostnader och utbetalningar 8

Intäkter

Årsavgifter 1 285 000 kr

Summa Intäkter 1 285 000 kr

Kostnader/Utbetalningar

Räntor 747 320 kr

Amortering 203 020 kr

Driftskostnader

Vatten avlopp 96 000 kr

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel/snöröjning 10 000 kr

Styrelsearvoden 0 kr

El, gemensamma utrymmen 10 000 kr

Försäkring, fullvärde inkl. BRF-tillägg och styrelseansvar 35 000 kr

Bredband/telefoni , lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang 0 kr

El för respektive lägenhet bekostas via eget abonnemang. 0 kr

Administrationskostnader 90 000 kr

GA; vägar och park 0 kr

Summa driftkostnader 241 000 kr

Fastighetsskatt /fastighetsavgift.

Föreningen betalar ingen fastighetsavgift de första femton (15) åren. 0 kr

År 16 bedöms avgiften vara 250 808 kronor.

Avsättning underhåll, 45 kr/m2 BOA . 87 705 kr

Summa utbetalningar och avsättningar 1 279 045 kr

Årets överskott 5 955 kr

Uppllysning avskrivningsplan, Avskrivningsunderlag 73 000 000 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 bokförings-mässiga 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 under uppförandetiden samt K3 efter färdigställande.

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Intäkter / Inbetalningar									
Årsavgifter	1 285 000	1 310 700	1 336 914	1 363 652	1 390 925	1 418 744	1 535 694	1 566 408	1 729 441
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 285 000	1 310 700	1 336 914	1 363 652	1 390 925	1 418 744	1 535 694	1 566 408	1 729 441
Kostnader/Utbetalningar									
Räntekostnader	747 320	748 944	742 650	736 357	753 613	747 117	721 130	781 631	746 102
Amorteringar	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020	203 020
Driftkostnader	241 000	245 820	250 736	255 751	260 866	266 083	288 017	293 778	324 354
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	250 808
Avsättning, Yttre fond	87 705	89 459	91 248	93 073	94 935	96 833	104 816	106 912	118 039
Summa	1 279 045	1 287 243	1 287 655	1 288 201	1 312 434	1 313 054	1 316 983	1 385 340	1 642 324
Årets överskott	5 955	23 457	49 259	75 451	78 491	105 690	218 711	181 068	87 117
Uttag från yttre fond	0	0	0	0	0	0	1 000 000	0	0
Accumulerad fondsavsättning	87 705	177 164	268 412	361 486	456 420	553 254	-39 655	67 257	634 759
Accumulerad amorteringar	203 020	406 040	609 060	812 080	1 015 100	1 218 120	2 030 200	2 233 220	3 248 320
Låneskuld	24 362 500	24 159 480	23 956 460	23 753 440	23 550 420	23 347 400	22 535 320	22 332 300	21 317 200
Kassabehållning inkl. fond	118 660	231 576	372 084	540 608	714 034	916 558	1 026 807	1 314 787	3 002 587
Avskrivningar	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000	730 000
Bokföringsmässigt resultat	-521 025	-503 523	-477 721	-451 529	-448 489	-421 290	-308 269	-345 912	-439 863
Accumulerat resultat	-521 025	-1 024 548	-1 502 269	-1 953 797	-2 402 286	-2 823 576	-4 228 338	-4 574 250	-6 088 852
Förusättningar									
Årsavgifterna höjs per år med:	2,0%								
Driftkostnaderna höjs per år med:	2,0%								
Fondsavsättning	45-/BOA								
Ränta på kassan är satt till:	0,00%								
Antagen inflation:	2,00%								
Amortering:	120 år								
Amortering, höjning per år:	0,00%								
Ränteantagande	3,07%	3,10%	3,10%	3,10%	3,20%	3,20%	3,20%	3,50%	3,50%
Extra avgiftshöjning		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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.									
Periodiskt underhåll									
Byggnaden har träfasad och en ommålning kakyleras för år 10.									

Känslighetsprognos

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16
Huvudalternativ									
Årsavgift totalt	1 285 000	1 310 700	1 336 914	1 363 652	1 390 925	1 418 744	1 535 694	1 566 408	1 729 441
Årsavgift, kr/m ²	659	672	686	700	714	728	788	804	887
Alternativ									
Räntesats + 2 %									
Årsavgift totalt	1 772 250	1 793 890	1 816 043	1 838 721	1 861 934	1 885 692	1 986 400	2 013 054	2 155 785
Årsavgift, kr/kvm	909	920	932	943	955	968	1 019	1 033	1 106
Inflation + 1 %									
Årsavgift totalt	1 285 000	1 313 987	1 343 652	1 374 013	1 405 085	1 436 886	1 571 747	1 607 470	1 799 159
Årsavgift, kr/kvm	659	674	689	705	721	737	806	825	923

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- 2 Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt. Föreningen kan komma att teckna tilläggsförsäkringen gemensamt.
- 3 I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro

Stad, datum

Kjell Martinsson

Ebba Bellander

Ola Thunell

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro, med org.nr 769641-0302, 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 samt avsättningar till yttre fond. 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 från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse till granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2022-02-10

Registreringsbevis för Föreningen

Offert från Signum Fastigheter AB till Föreningen att förvärva samt att på totalentreprenad uppföra 21 bostadslägenheter på fastigheterna Brogård 1:87 samt 1:211, Upplands-Bro kommun dat. 2022-04-28

Bygglovsansökan dat. 2022-03-21

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-10

Uppdaterade räntor dat. 2022-05-03

Garantiavtal osållda lägenheter dat. 2022-05-09



Verifikat

Transaktion 09222115557469262034

Dokument

Kostnadskalkyl Syrenlunden i Bro samt intyg
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-05-13 16:24:15 CEST (+0200) av Maximilian Stea (MS)
Färdigställt 2022-05-13 16:53:20 CEST (+0200)

Signerande parter

Maximilian Stea (MS) Gar-Bo Besiktning <i>max.stea@gar-bo.se</i> +46720605660 <i>Signerade 2022-05-13 16:37:43 CEST (+0200)</i>	Ebba Bellander (EB) Brf Syrenlunden i Bro <i>ebba.bellander@signumhem.se</i> <i>Signerade 2022-05-13 16:32:33 CEST (+0200)</i>
Ola Thunell (OT) Brf Syren ola.thunell@signulunden i Bro <i>ola.thunell@signumhem.se</i> <i>Signerade 2022-05-13 16:26:04 CEST (+0200)</i>	Kjell Martinsson (KM) Brf Syrenlunden i Bro <i>martinsson@ragroup.se</i> <i>Signerade 2022-05-13 16:37:04 CEST (+0200)</i>
Per Envall (PE) <i>per.envall@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2022-05-13 16:53:20 CEST (+0200)</i>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

