

Kostnads kalkyl

för

Brf Svinninge Arkipelag

Org.nr: 769639-6279

Innehållsförteckning

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna	3
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
F.	Nyckeltal	8
G.	Lägenhetsredovisning	8
H.	Ekonomisk prognos	8
I.	Särskilda förhållanden	10

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svinninge Arkipelag, Österåker kommun, registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2021. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse kommer även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus såvida marken ska användas som komplement till bostadslägenheten (kommer framgå av upplåtelseavtalen), ett externt förrådsutrymme samt 1-2 parkeringsplatser per bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 9 byggnader med 12 bostadslägenheter, 3 förrådshus samt har inrättat gemensamhetsanläggningar avseende gångvägar och parkering på fastigheterna Svartgarn 2:37, 2:703 och 2:704 i Österåkers kommun. Fastigheternas areal är totalt 5317 kvm. Byggnaderna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Fastigheterna har förvärvats via en så kallad paketering. Föreningen har genom köp av samtliga aktier förvärvat Rostam Durlow 3 AB, org. nr. 559291-9368, som vid tidpunkten för förvärvet ägde fastigheten Österåker Svartgarn 2:37. Därefter har fastigheten överförs genom transportköp till föreningen. Värdet på förvärvade aktieandelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. I förvärvet uppstår en latent skatteskuld. Föreningen har även avyttrat en del av fastigheten Svartgarn 2:37 för inreglering i fastigheten Svartgarn 2:36, samtidigt som Svartgarn 2:37 genomgått en avstyckning för att skapa de tre fastigheterna Svartgarn 2:37, 2:703 och 2:704.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i september 2023. Angivna bo- och biareor samt övriga golvytor är baserade på mätningar gjorda på ritningar. Bygglov har ansökts om under tredje kvartalet 2021 efter bildande av de tre fastigheterna och har vunnit laga kraft i oktober 2022. Detaljprojekteringen kan komma att ha en påverkan på uppgifterna i denna kostnadskalkyl.

Byggstart är inledd under det tredje kvartalet 2023. Färdigställandet av och inflyttning i bostäderna avses preliminärt att ske under slutet av det andra och det tredje kvartalet 2024. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske någon gång mellan den 20 maj och 20 augusti 2023, enstaka veckor innan inflyttning.

Föreningen avses bli en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

FASTIGHETERNA:

Fastighetsbeteckning:	Svartgarn 2:37, 2:703 och 2:704
Adress:	Svavelsövägen 3A-C, 184 94 Åkersberga
Fastigheternas areal:	5317 kvm
Bostadsarea (BOA)	ca 1243 kvm
Biarea (BIA)/övrig golvyta	ca 98 kvm (inkl. utomhusförråd)
Total golvyta	ca 1342 kvm (inkl. utomhusförråd)
Lokalarea (LOA)	0 kvm
Antal bostadslägenheter	12
Antal lokaler	0
Byggnadsår	2023-2024
Husets utformning	3 tvåbostadshus/parhus, 5 minivillor (i två olika utformningar/storlekar), 1 studiohus
Planförhållanden	Detaljplan Rydbo Saltsjöbad del 1, Svinninge, Österåkers kommun, Stockholms län (plannummer 471, akt nr 0117-P15/2). Pågående uppdrag: del av Svavelsövägen, KS 2015/0228-214.
Servitut och gemensamhetsanläggningar	Nybildad gemensamhetsanläggning Ga:14, akt nr 0117-2021/25. Avtalsservitut ledningsrätt till förmån för fastighet Svartgarn 2:37, akt nr D202100307133:1.1. Avtalsservitut ledningsrätt till förmån för fastighet Svartgarn 2:38, akt nr 11/37971 samt 11/38447. Gemensamhetsanläggning Ga:2, akt nr 0117-2021/14 samt 0117-2021/25.

BYGGNADERNA:

TEKNISK BESKRIVNING

Grund	Platta på mark med underliggande cellplastisolering
Ytterväggar	Trä med klimatskiva/duk samt isolering
Fasader	Stående panel i trä
Tak	Parhus och minivillor (1-9): takpapp/plåttak, minivillor (10-11) och studiohus (12): takpapp.
Altan markplan	Tillval, alternativt gräs
Fönster	Alu/trä 3-glasfönster i öppningsbart och fast utförande. Svart kulör utvändigt och invändigt.

Ytterdörr	Svart kulör invändigt och utvändigt. Svarta beslag
Altandörr markplan	Altandörr i glas, svart kulör utvändigt och invändigt. Svarta beslag
Innerdörrar	Släta, genomgående vit kulör
Innerväggar	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Rumshöjd	Parhus 1-6: Ca 2,65 m på markplan, ca 2,40 m och högre på övre våningsplanet pga sluttande tak Minivillor 7-9: Ca 2,40 m på markplan, sluttande tak på övre plan Minivillor 10-11: Ca 2,40 m i badrum och kök Studiohus 12: Ca 2,15 m i badrum och kök, i vardagsrummet öppet upp till taknock, sluttande tak på övre plan
Värme/ventilation	Parhus 1-6: Genomgående golvvärme. Frånluftsvärmepump. Minivillor 7-9, 10-11 & studiohus 12: Luft-/luftvärmepump
El/belysning	Husprojekteringen följer svenska lagar och föreskrifter. Spotlights under köksluckor, i övrigt takuttag. Fasadbelysning vid entréerna samt vid altaner
Tele; Tv & Data	Fiber kommer att dras fram till varje bostad.
Förråd	Externt kallförråd à 2-3 kvm till varje bostad
Parkeringsplatser	2 parkeringsplatser till varje parhus, 1 parkeringsplats till varje minivilla eller studiohus Tillvalsmöjlighet avseende laddstolpe

MATERIALBESKRIVNING

Generell beskrivning

Golv	Genomgående 3-stavsparkett. Klinkerplattor i entré. Tillval finns
Fönster	Svart kulör utvändigt och invändigt
Vägg	Vitmålade
Undertak	Vitmålade
Entrédörr	Svart kulör på utsidan och insidan
Innerdörrar	Slät i vit kulör

Beslag	Genomgående svarta beslag på ytterdörrar, altandörrar och fönster. Genomgående kromade beslag på innerdörrar
Fönsterbänkar	Genomgående vitmålad MDF-skiva förutom i golvfönster
Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare från Siemens. Kamin finns som tillval

Kök

Leverantör	Marbodal
Lucka	Arkitekt plus Sand
Bänkskåp / Lådor	Besticklåda med mjukstängning samt luckor. Tillval finns
Väggskåp	Push open
Fläkt	Frånluftsfläkt/non-stopfläkt
Belysning	Genomgående spottar under väggskåp
Diskbänk/hoar	Underlimmad diskho i rostfritt
Socklar	Kulör likt luckor
Bänkskiva/stänkskydd	Laminat Delaware stone 652, kantlist MF1. Tillval finns
Tillbehör	Solo rostfri. Tillval finns
Köksö	Tillval i parhusbostäder
Övrigt	Genomgående vitvaror från Siemens i rostfritt med undantag för fläkt. Helintegrerade vitvaror i kök finns som tillval.

Badrum

Golv	Klinker. Sockel av samma klinker mot vitmålad vägg. Tillval finns.
Vägg	Kakel på vissa badrumsväggar. Vitmålade väggar i övrigt. Tillval finns.
Duschväggar	Duschvägg i glas
Duschblandare	Gästtoalett/ Tapwell Evm168+Rt105/ Stora badrummet Tapwell TVM 7200
Badkar	Tillval
Tvättställ & kommod	Tvättställsskåp, vit. Tillval finns.
WC	IFÖ Toalettstol. Tillval finns
Övrigt	Tvättmaskin och torktumlare från Siemens

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp (SEK)	
Fastighetsförvärv (inkl lagfart, aktieköp, entreprenadkostnader, mm)	74,503,400	
Summa	74,503,400	
Finansiering	Belopp (SEK)	Per kvm (SEK)
Insatser & upplåtelseavgifter	56,140,000	42,953
Föreningslån	17,153,400	13,124
Övriga intäkter	1,210,000	926
Summa	74,503,400	
Bostadsyta	Area (kvm)	
Bostadsarea	1,243	
Biarea/övrig golvyta (exkl utomhusförråd)	64	
Summa	1,307	

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och är under entreprenaden försäkrad genom entreprenören. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 18 480 000 kronor för bostäder och 19 137 000 kronor för mark. Övriga intäkter avser intäkt som uppstått i samband med försäljning av del av fastigheten Svartgarn 2:37 till grannfastigheten Svartgarn 2:36.

D. Finansieringsplan

Finansiering lån	Belopp	Ränta	Kostnad/år	Amorteringsgrad	Amortering/år
5 år	17,153,400	4.51%	773,618	0.0%	0
Summa	17,153,400	4.51%	773,618	0.0%	0
Finansiering insats	Belopp				
Insatser & upplåtelseavgifter	56,140,000				
Summa	56,140,000				

Villkoren för lånen är baserade på indikativ finansieringsoffert. Som säkerhet för lånen ställs pantbrev i föreningens fastigheter. Amorteringsgraden antas öka i den ekonomiska prognosen till 1,05% per år från och med år 6.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Drift och underhåll	Belopp
Vatten och avlopp (separat debitering)	0
El och värme (föreningsgemensamt abonnemang, individuell förbrukning debiteras separat)	6,000
Fastighetsförsäkring ink. ansvarsförsäkring	9,377
Fastighetskötsel, underhåll, samfällighetsavgift (uppskattning från liknande bostadsrättsföreningar)	23,760
Ekonomisk förvaltning	29,625
TV, bredband (separat debitering)	0
Fastighetsavgift (föreningen är avgiftsbefriad i 15 år)	0
Arvode revisor	12,488
Summa drift- och underhållskostnader	81,250
 Avsättning till yttre fond	 25,020
Summa årskostnader o avsättn. yttre fond	106,270

Vissa av kostnaderna i listan ovan debiteras separat baserat på faktisk förbrukning, antingen av leverantören direkt eller av bostadsrättsföreningen. Varje bostadsrättsinnehavare måste i förekommande fall teckna egna avtal med leverantören och kostnaderna betalas då av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

En uppskattad månadskostnad baserat på normal konsumtion för bostäder av denna typ framgår av tabellen nedan. Kostnaden för vatten och avlopp fördelas ut av bostadsrättsföreningen utefter respektive bostads andelstal.

Uppskattad månadskostnad	Parhus 1-6	Minivillor 7-9	Minivillor 10-11	Studiohus 12
Hushållsel och värme	2,044 kr	1,483 kr	1,436 kr	1,150 kr
Vatten/avlopp	798 kr	481 kr	460 kr	358 kr

Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring tecknas av bostadsrättsföreningen och ingår i föreningens driftkostnader. Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att själv teckna en hemförsäkring med bostadsrättstillägg, vilket normalt sett kostar omkring 150-200 kr/mån för ett normalstort hushåll med normalt lösöresskydd. Även avtal med internetleverantör tecknas av bostadsrättsinnehavaren separat. Kostnaden för det varierar baserat på valt abonnemang men brukar typiskt sett ligga på 200-600 kr/mån, ofta med en tillkommande kostnad för tv-tjänster. Fiberbredband kommer finnas indraget i varje bostad och det kommer gå att ansluta sig till fibernätet. Sopavgift per bostad tillkommer à cirka 150-185 kr per månad.

Byggnaderna kommer att vara nyproducerade och uppföras med god kvalitet. Det föreligger därför inga underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmaste åren. För framtida underhåll görs första året en avsättning om minst 20 kr/kvm enligt föreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerställer lägsta årliga avsättning om över 20 kr/kvm boarea i föreningens fastigheter. Föreningen ska upprätta en underhållsplan för att säkerställa att fastigheternas långsiktiga underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll görs efter år 1 enligt denna plan.

Inre underhåll, interiöra installationer, altaner och liknande ansvarar bostadsrättshavarna själva för.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på byggnadernas bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även resultat- och likviditetsprognos.

F. Nyckeltal

Nyckeltal	Per BOA + BIA/golvyta	Per BOA
Anskaffningsvärde per kvm (per BTA endast)	52,914	
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm	42,953	45,165
Belåning per upplåten kvm	13,124	13,800
Årsavgift per upplåten kvm	673	708
Enskilda genomsnittliga årsförbrukningskostnad per kvm	278	292
Driftskostnader per kvm	62	65
Kassaflöde per kvm	19	20
Avsättningar till underhållsfond samt avskrivningar per kvm	365	384

G. Lägenhetsredovisning

Lgh Typ	ROK	kvm BOA	BIA/ Golvyta (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Månadsavgift	Andelstal
1 Parhus	6	153	0	4,995,000	500,000	7,790	10.62%
2 Parhus	6	155	0	4,995,000	700,000	7,790	10.62%
3 Parhus	6	155	0	4,995,000	850,000	7,790	10.62%
4 Parhus	6	153	0	4,995,000	850,000	7,790	10.62%
5 Parhus	6	155	0	4,995,000	1,200,000	7,790	10.62%
6 Parhus	6	153	0	4,995,000	1,200,000	7,790	10.62%
7 Minivilla 7-9	4	65	17	2,995,000	900,000	4,699	6.41%
8 Minivilla 7-9	4	65	17	2,995,000	1,000,000	4,699	6.41%
9 Minivilla 7-9	4	65	17	2,995,000	1,000,000	4,699	6.41%
10 Minivilla 10-11	3	50	0	2,245,000	1,150,000	4,495	6.13%
11 Minivilla 10-11	3	50	0	2,245,000	1,250,000	4,495	6.13%
12 Studiohus	3	24	13	1,595,000	500,000	3,498	4.77%
Summa		1,243	64	45,040,000	11,100,000	73,324	100.00%

Angiven biarea/golvyta ovan exkluderar utomhusförråd om ca 2-3 kvm per bostad, totalt ca 34 kvm. Månadsavgifterna utgår ifrån andelstalen.

H. Ekonomisk prognos

Nedan prognos visar bostadsrättsföreningens resultat och kassaflöde för de kommande 16 åren givet nuvarande kända förutsättningar. I tabellen återfinns också de antaganden som prognosen är baserad på samt en känslighetsanalys.

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 13	År 16
Summa intäkter	879,888	886,287	888,541	890,839	893,183	1,094,156	1,068,433	1,058,572	1,194,260
Driftkostnader	-81,250	-87,148	-88,891	-90,669	-92,482	-94,332	-104,150	-108,358	-114,990
Fastighetsskatt/kommunal avgift	0	0	0	0	0	0	0	0	-149,989
Avskrivningar	-366,011	-366,011	-366,011	-366,011	-366,011	-366,011	-366,011	-366,011	-366,011
Räntekostnader	-773,618	-773,618	-773,618	-773,618	-773,618	-769,547	-728,831	-712,545	-688,116
Periodens resultat	-340,991	-340,490	-339,980	-339,459	-338,928	-135,734	-130,559	-128,341	-124,846
Avsättning underhållsfond	25,020	25,521	26,031	26,552	27,083	49,720	54,895	57,113	60,608
Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 13	År 16
Summa intäkter	879,888	886,287	888,541	890,839	893,183	1,094,156	1,068,433	1,058,572	1,194,260
Summa kostnader	-1,220,879	-1,226,777	-1,228,520	-1,230,298	-1,232,112	-1,229,890	-1,198,992	-1,186,914	-1,319,106
Återföring avskrivning	366,011	366,011	366,011	366,011	366,011	366,011	366,011	366,011	366,011
Amortering	0	0	0	0	0	-180,557	-180,557	-180,557	-180,557
Periodens kassaflöde	25,020	25,521	26,031	26,552	27,083	49,720	54,895	57,113	60,608
Ackumulerad kassa	25,020	50,541	76,572	103,123	130,206	179,926	443,846	556,951	735,234
Antaganden	År 1	År 2	År 3	År 5	År 6	År 11	År 16		
Inflation	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%		
Ränta	4.51%	4.51%	4.51%	4.51%	4.51%	4.51%	4.51%		
Amortering	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.05%	1.05%	1.05%		
Föreningslån	År 1	År 2	År 3	År 5	År 6	År 11	År 16		
Periodens början	17,153,400	17,153,400	17,153,400	17,153,400	17,153,400	16,250,617	15,347,833		
Amortering	0	0	0	0	-180,557	-180,557	-180,557		
Periodens utgång	17,153,400	17,153,400	17,153,400	17,153,400	16,972,843	16,070,060	15,167,276		
Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 5	År 6	År 11	År 16		
Årsavgifter i grundscenario	879,888	886,287	888,541	893,183	1,094,156	1,068,433	1,194,260		
Årsavgifter vid 1% högre ränta	1,051,422	1,057,821	1,060,075	1,064,717	1,264,787	1,230,036	1,346,836		
Årsavgifter vid 2% högre ränta	1,222,956	1,229,355	1,231,609	1,236,251	1,435,418	1,391,640	1,499,411		
Årsavgifter vid 3% högre ränta	1,394,490	1,400,889	1,403,143	1,407,785	1,606,049	1,553,243	1,651,987		
Årsavgifter vid 1% lägre ränta	708,354	714,753	717,007	721,649	923,524	906,830	1,041,685		
Årsavgifter vid 2% lägre ränta	536,820	543,219	545,473	550,115	752,893	745,226	889,109		
Årsavgifter vid 3% lägre ränta	365,286	371,685	373,939	378,581	582,262	583,623	736,533		
Årsavgifter vid 1% högre inflation	879,888	887,350	890,762	897,896	1,098,824	1,081,796	1,242,167		
Årsavgifter vid 2% högre inflation	879,888	888,413	893,004	902,746	1,103,676	1,096,232	1,296,701		
Årsavgifter vid 3% högre inflation	879,888	889,475	895,268	907,737	1,108,716	1,111,822	1,358,719		
Årsavgifter vid 1% lägre inflation	879,888	885,224	886,341	888,606	1,089,665	1,056,068	1,152,218		
Årsavgifter vid 2% lägre inflation	879,888	884,162	884,162	884,162	1,085,347	1,044,631	1,115,360		

I. Särskilda förhållanden

Kalkylen är preliminär och baserad på kända förutsättningar i september 2023. Förändringar i drift- eller kapitalkostnaderna kan medföra att styrelsen beslutar om att justera årsavgifterna i framtiden.

Detaljprojekteringen kan komma att ha en påverkan på uppgifterna i denna kostnadskalkyl. Justeringar kan även komma att göras i materialbeskrivningen och den tekniska beskrivningen.

Säkerhet för föreningens lån utgörs av pantbrev i fastigheterna. Eventuella överskjutande pantbrev kommer inte falla föreningen tillgodo. Lånens bindningstid kan komma att avvika från den i kostnadskalkylen angivna fördelningen.

Bostadsrättshavaren ska erlägga månadsavgift i enlighet med den ekonomiska planen eller enligt styrelsens beslut. Utöver detta betalar bostadsrättshavaren för el, värme, vatten, avlopp, försäkring samt i förekommande fall samfällighetsavgift.

Bostadsrättshavaren är ålagd att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren ansvarar för marken i direkt anslutning till sin lägenhet.

I den mån det krävs efterarbeten eller garantiarbeten ska bostadsrättshavaren hålla bostaden tillgänglig för entreprenörerna.

I den mån en bostadsrättshavare genom tillval eller på andra sätt ändrar sin bostads kvm BOA ändras varken andelstal eller något annat gentemot bostadsrättsföreningen.

Eventuella störningar från pågående arbeten omkring eller på föreningens fastigheter ger inte köparna av bostadsrätterna rätt att utkräva någon ersättning.

Styrelsen kan komma att ansöka om tillstånd att uppbära förskott från köpare av bostadsrättslägenheterna i föreningens fastigheter.

Österåker, 2023-09-18

Bostadsrättsföreningen Svinninge Arkipelag



Johan Haasum

Henrik Mickos

Omid Rostam Khesal