

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Stenfalken

769630-4828

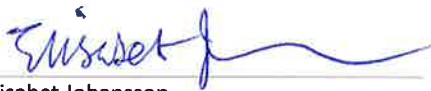
Järfälla kommun

Stockholm 2016-03-02

Bostadsrättsföreningen Stenfalken



Lars Mårtensson



Elisabet Johansson



Maria Wideroth

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4. Finansieringsplan	4
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	4
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7. Lägenhetsförteckning	6
8. Nyckeltal	6
9. Ekonomisk prognos	7
10. Känslighetsanalys	8
11. Särskilda förhållanden	8

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stenfalken /769630-4828/ som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-24 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Järfälla Barkarby 2:45 och uppföra ett flerfamiljshus om 83 bostadsrättslägenheter. Under föreningens hus och gård kommer det att byggas ett garage med cirka 74 garageplatser varav föreningen kommer att förfoga över cirka 44 garageplatser som föreningen avser att hyra ut. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske under fjärde kvartalet 2017.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Barkarby 2:45.
Fastighetens areal:	3 918 kvm
Bostadsarea (BOA):	6 055 kvm
Antal bostadslägenheter:	83 st
Garage (LOA):	ca 2 125 kvm (varav föreningen förfogar över ca 60 %).
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	Flerfamiljshus i fem våningar om totalt 83 bostadslägenheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Gångväg, officialservitut: last.
- 2) Gångväg, officialservitut: last.

Fastigheten kan komma att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende bland annat garage, sopsug, gård, sopnedkast och hantering av källsortering.

Byggnad:

Grundläggning:	Pålning.
Antal våningar:	Fem.
Stomme:	Betong.
Fasad:	Puts.
Bjälklag:	Betong. Takstolar i trä.
Yttertak:	Papp alternativt sedum.
Balkonger/uteplats:	Ja.
Lägenhetsförråd:	De flesta lägenheter har förrådsutrymme i lägenheten vilket i förekommande fall framgår av lägenhetens bofaktablad. Övriga lägenheter har externa förråd i föreningens byggnad.

Gemensamma anordningar:

Cykelförråd samt utvändigt cykelparkering.
Källsorteringsutrymme.
Gemensam gård.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Ventilation: Frånluftsventilation med återvinning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 363 030 500 kr

Summa anskaffningskostnad 363 030 500 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	87 783 000 kr
Insatser *	220 198 000 kr
Upplåtelseavgifter **	55 049 500 kr

*) Insatsernas fördelning framgår av separat lägenhetslista.

**) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till cirka 55 049 500 kronor.

Summa finansiering 363 030 500 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Kredittiden kommer normalt att motsvara minst bindningstiden för räntan.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	87 783 000	3 år	3,00%	2 633 490 kr
Summa	87 783 000			2 633 490 kr

Amortering enligt serieplan 50 år, år 1 61 448 kr

Räntekostnad, år 1 2 633 490 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 2 694 938 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 151 362 500 kr
 Avskrivningsbelopp, år 1: 1 513 625 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme, vatten, avlopp, fastighets- och hushållsel, sophantering, försäkringar, förvaltning, revision, fastighetsskötsel och trappstädning. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning. Föreningen kommer att debitera bostadsrättshavarna för hushållsel och tappvarmvatten efter uppmätt förbrukning.

Summa driftskostnader**1 972 890 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016 - 2018, beräknats till:

varav mark bostäder	105 800 000 kr
varav byggnad bostäder	22 600 000 kr
varav mark lokal	77 000 000 kr
varav byggnad lokal	0 kr
	6 200 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**62 000 kr****Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1**182 000 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER (EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR)****4 911 828 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	4 031 868 kr
Årsavgifter varmvatten*	161 160 kr
Årsavgifter hushållsel*	338 640 kr
Hyra garageplatser **	380 160 kr

*) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges uppskattad årsavgift om totalt 161 160 kr (cirka 27 kr/kvm BOA) baserat på en uppskattad normalförbrukning av varmvatten samt en uppskattad årsavgift om totalt 338 640 kr avseende hushållsel (cirka 56 kr/kvm BOA).

**) Beräknad hyresintäkt för 44 garageplatser á 720 kr exklusive moms per månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER**4 911 828 kr****7. LÄGENHETSFÖRTECKNING**

Nedan redovisas en sammanställning av lägenheternas totala insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter.

Lghnr	Boarea (kvm)	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Årsavgifter (grund)	Årsavgifter (hushållsel)	Årsavgifter (varmvatten)
1-83	6 055	220 198 000	55 049 500	4 031 868	338 640	161 160

8. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm***	49 530 kr
Belåning per kvm***	11 977 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm BOA	45 462 kr
Driftskostnader per kvm BOA år 1 (inkl. uppskattad kostnad för varmvatten och hushållsel)	326 kr
Årsavgift grund per kvm BOA år 1	666 kr
Årsavgift per kvm BOA år 1 (inkl. uppskattad kostnad för varmvatten och hushållsel)	748 kr

***) I genomsnitt per kvm BOA samt 60 % av garagearean, dvs den del av garaget som föreningen förfogar över.

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	4 531 668	4 622 301	4 714 747	4 809 042	4 905 223	5 003 328	5 524 078
Hysesintäkter garage	380 160	387 763	395 518	403 429	411 497	419 727	463 413
Summa inbetalningar	4 911 828	5 010 065	5 110 266	5 212 471	5 316 721	5 423 055	5 987 491
Utbetalningar							
Ränta	2 633 490	2 631 647	2 629 645	2 627 433	2 624 957	2 622 219	2 603 600
Amortering enligt plan ²	61 448	66 715	73 738	82 516	91 294	100 950	166 788
Amortering utöver plan ³	0	50 475	100 430	149 940	200 835	252 260	514 726
Driftskostnader	1 972 890	2 012 348	2 052 595	2 093 647	2 135 520	2 178 230	2 404 942
Fastighetsskatt	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578
Summa utbetalningar	4 729 828	4 824 425	4 920 913	5 019 331	5 119 718	5 222 112	5 765 634
Fond för yttre underhåll/kassa	182 000	185 640	189 353	193 140	197 003	200 943	221 857
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med en årlig höjning om 2 %.							
2) Föreningen avser att amortera sina lån enligt en 50-årig serieplan.							
3) Om föreningens in- och utbetalningar utvecklar sig enligt denna prognos kan överskottet som uppstår användas till amortering utöver plan.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	4 531 668	4 622 301	4 714 747	4 809 042	4 905 223	5 003 328	5 524 078
Hysesintäkter garage	380 160	387 763	395 518	403 429	411 497	419 727	463 413
Summa intäkter	4 911 828	5 010 065	5 110 266	5 212 471	5 316 721	5 423 055	5 987 491
Kostnader							
Ränta	2 633 490	2 631 647	2 629 645	2 627 433	2 624 957	2 622 219	2 603 600
Avskrivningar	1 513 625	1 513 625	1 513 625	1 513 625	1 513 625	1 513 625	1 513 625
Driftskostnader	1 972 890	2 012 348	2 052 595	2 093 647	2 135 520	2 178 230	2 404 942
Fastighetsskatt	62 000	63 240	64 505	65 795	67 111	68 453	75 578
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	6 182 005	6 220 860	6 260 370	6 300 500	6 341 213	6 382 527	6 597 745
Beräknat resultat ⁴	-1 270 177	-1 210 795	-1 150 104	-1 088 029	-1 024 493	-959 472	-610 254
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	4 531 668	4 622 301	4 714 747	4 809 042	4 905 223	5 003 328	5 524 078
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	748	763	779	794	810	826	912
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	5 801 845	5 833 096	5 864 851	5 897 071	5 929 716	5 962 800	6 134 332
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	958	963	969	974	979	985	1 013

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (BOA)	6 055 kvm						

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter, totalt	4 531 668	4 622 301	4 714 747	4 809 042	4 905 223	5 003 328	5 524 078
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	748	763	779	794	810	826	912
Enligt ekonomisk prognos men genomsnittlig låneränta + 1 % innebär att utrymmet för extra amortering försvinner samt att årsavgifterna måste höjas med:							
Årsavgift, totalt +/-	877 830	826 741	776 118	725 871	674 150	621 813	353 140
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	145	137	128	120	111	103	58
Enligt ekonomisk prognos men genomsnittlig låneränta + 2 % innebär att utrymmet för extra amortering försvinner samt att årsavgifterna måste höjas med:							
Årsavgift, totalt +/-	1 755 660	1 703 956	1 652 666	1 601 682	1 549 136	1 495 886	1 221 007
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	290	281	273	265	256	247	202
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 % (dvs. totalt 3 %) blir årsavgiften densamma men utrymmet för extra amortering minskar.							
Extra amortering minskar med:	0	-18 367	-60 805	-93 143	-126 834	-161 925	-360 191

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 30 kr/kvm BOA.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
5. Föreningen kan komma att utökas med ytterligare lägenheter inom samma kvarter. En eventuell utökning av antalet lägenheter kan innebära att årsavgifterna kan komma att sänkas på grund av lägre genomsnittliga driftskostnader för föreningen.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Stenfalken dat 2016-03-02, org. nr 769630-4828 får härmed ge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Stockholm 2016-03-17



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom kostnadskalkylen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Offerter och beräkningar som underlag för driftskostnader
Plan och fasadritningar
Situationsplan
Finansieringsunderlag Nordea 2016-03-01