

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BOKLOK BÄCKEN

GNESTA KOMMUN

ORG NR: 769636-0762

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING

E. EKONOMISK PROGNOSE

F. KÄNSLIGHETSANALYS

G. NYCKELTAL

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Bäckén, Gnesta kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 14 mars 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra fem byggnader med sammanlagt 38 bostadsrättslägenheter i flerfamiljhus på del av fastigheten Österkärv 1:8 i Gnesta kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, mars 2018, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet med byggstart under januari 2018.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt.	87 630 000 kr
Likviditetsreserv	70 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	87 700 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Summa (kr)
Lån	30 480 000	3 mån - 5 år	2,65	807 720	122 000	929 720
Summa	30 480 000			807 720	122 000	929 720
Insatser	57 220 000					
Summa Finansiering	87 700 000					
Summa kapitalkostnad år 1⁵				varav amortering	122 000	929 720

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

Driftkostnader exklusive hushållsel.⁶

Fastighetsavgift, bostäder.⁷

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

98 880

770 200

0

1 798 800 kr

Avgår amorteringar

Avgår avsättningar

Avskrivningar⁸

-122 000

-98 880

748 300

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

2 326 220 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstider och uppdelning av lån.

³ Antagen snittränta är högre än vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande.

⁴ Amortering de första 16 åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor om 5,55%.

⁵ Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶ Kostnad hushållsel tillkommer och betalas direkt till leverantören.

⁷ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

⁸ Årlig avskrivning är beräknat på värdet av byggnationerna/entreprenaden direkt efter färdigställandet med en avskrivnings tid på 100 år. Avskrivningsunderlaget är 74 830 000 kronor.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, bredband och telefoni erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter exklusive hushållsel.	1 593 600
Årsavgifter TV, bredband och telefoni.	136 800
¹ Hyresintäkter parkering	68 400
Summa beräknade intäkter år 1	1 798 800 kr

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lägenhets- beteckning	Hus	Vånings- plan	Bostads- area (m ²)	Balkong/ mark ²	Antal rum ³ (RoK)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁴ (kr)	Årsavgift media ⁵ (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)	
G11A	G	0	31	Mark	1	940 000	1,254	19 984	3 600	1 965	
G12A	G	1	31	Balkong	1	840 000	1,254	19 984	3 600	1 965	
G11B	G	0	31	Mark	1	940 000	1,254	19 984	3 600	1 965	
G12B	G	1	31	Balkong	1	840 000	1,254	19 984	3 600	1 965	
G21RG	G	0	55	Mark	2	1 400 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
G22RG	G	1	55	Balkong	2	1 300 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
G21SG	G	0	55	Mark	2	1 400 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
G22SG	G	1	55	Balkong	2	1 300 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
I21RG	I	0	55	Mark	2	1 400 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
I22RG	I	1	55	Balkong	2	1 300 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
I21SG	I	0	55	Mark	2	1 400 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
I22SG	I	1	55	Balkong	2	1 300 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
K21RG	K	0	55	Mark	2	1 400 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
K22RG	K	1	55	Balkong	2	1 300 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
K21SG	K	0	55	Mark	2	1 450 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
K22SG	K	1	55	Balkong	2	1 350 000	2,225	35 458	3 600	3 255	
G31S	G	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
G32S	G	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
H31S	H	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
H32S	H	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
I31S	I	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
I32S	I	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
I31R	I	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
I32R	I	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
J31S	J	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
J32S	J	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
K31S	K	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
K32S	K	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
K31R	K	0	72	Mark	3	1 680 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
K32R	K	1	72	Balkong	3	1 580 000	2,913	46 422	3 600	4 169	
H41RG	H	0	85	Mark	4	1 850 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
H42RG	H	1	85	Balkong	4	1 750 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
H41SG	H	0	85	Mark	4	1 850 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
H42SG	H	1	85	Balkong	4	1 750 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
J41RG	J	0	85	Mark	4	1 850 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
J42RG	J	1	85	Balkong	4	1 750 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
J41SG	J	0	85	Mark	4	1 920 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
J42SG	J	1	85	Balkong	4	1 820 000	3,439	54 804	3 600	4 867	
Justering av differans.							-0,010	-	172		
			2 472			57 220 000	100,000	1 593 600	136 800		

¹ 38 p-platser uthyres till boende i föreningen, tecknas via separat avtal. Årsavgift 1 800 kr per plats.

² Lägenhet på bottenvåning med mark - upplåten med bostadsrätt.

³ RoK = Rum och Kök

⁴ Årsavgift exkluderar årsavgift media och kostnad för hushållsel.

⁵ Årsavgift grundutbud TV, bredband och telefoni, ev samtalsavgifter och tillvalstjänster betalas av bostadsrätts-havaren till leverantör.

⁶ Månadsavgift inkluderar avgift för media, sopor, vatten och uppvärmning. Hemförsäkring och elabonnemang tecknas och betalas av bostadsrätts-havaren med leverantör.

E. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<i>Årsavgifter efter schablon</i>	1 593 600	1 625 472	1 657 981	1 691 141	1 724 964	1 759 463	1 942 590	2 144 776
<i>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</i>	136 800	139 536	142 327	145 173	148 077	151 038	166 758	184 115
<i>Årsavgift kr/m²</i>	700	714	728	743	758	773	853	942
<i>Övriga intäkter</i>								
Hyresintäkter	68 400	69 768	71 163	72 587	74 038	75 519	83 379	92 057
Summa intäkter	1 798 800	1 834 776	1 871 472	1 908 901	1 947 079	1 986 021	2 192 727	2 420 948
<i>Driftskostnader</i>	770 260	785 604	801 316	817 342	833 689	850 363	938 870	1 036 588
<i>Övriga kostnader</i>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	69 554
Summa	0	0	0	0	0	0	0	69 554
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntor	807 720	804 487	801 075	797 473	793 671	923 751	896 071	859 809
Avskrivningar	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300
Summa kostnader	2 326 220	2 338 391	2 350 691	2 363 115	2 375 660	2 522 414	2 583 241	2 714 251
Årets resultat ¹	-527 420	-503 615	-479 219	-454 214	-428 581	-536 394	-390 514	-293 303

<i>Avsättning för underhåll (yttre fond)</i>								
Avsättning till underhållsfond	98 880	100 858	102 875	104 932	107 031	109 172	120 534	133 079
Akkumulerad avsättning till underhållsfond	98 880	199 738	302 612	407 545	514 575	623 747	1 203 243	1 843 053
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>								
Årets resultat	-527 420	-503 615	-479 219	-454 214	-428 581	-536 394	-390 514	-293 303
Årets avskrivning	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300	748 300
<i>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</i>								
Likviditetsreserv	220 880	244 685	269 081	294 086	319 719	211 906	357 786	454 997
Amorteringar	70 000	-128 771	-135 918	-143 461	-151 423	-159 827	-209 383	-274 305
Årets kassaflöde	168 880	115 914	133 163	150 625	168 295	52 079	148 403	180 692
Kassabehållning inkl. fondavsättning	168 880	284 794	417 957	568 582	736 877	788 956	1 336 003	2 311 918
Låneskuld	30 480 000	30 358 000	30 229 229	30 093 311	29 949 850	29 798 427	28 905 525	27 735 770

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Antagen inflation 2,0 %.

Amortering 122 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,55 %.

Medelränta år 1-5 är 2,65 % och år 6-16 är 3,10 %.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

F. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	700	714	728	743	758	773	853	942
Antagen räntenivå + 1%	823	837	851	865	879	893	970	1054
Antagen räntenivå + 2%	947	960	973	986	1000	1014	1087	1167
Antagen räntenivå - 1%	577	591	606	621	637	652	736	830
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	700	718	735	754	773	792	897	1021
Antagen inflationsnivå + 2%	700	721	743	765	788	812	945	1112
Antagen inflationsnivå - 1%	700	710	721	732	743	754	813	873

I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,65 % och år 6-16 är 3,10 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

G. NYCKELTAL

Nedan angivna tal avser per kvadratmeter bostadsarea.

Anskaffningskostnad:	35 477 kr
Beläning, år 1:	12 330 kr
Insats:	23 147 kr
Driftskostnader, år 1:	312 kr
Årsavgift, år 1: (kostnad för hushållsel debiteras bostadsrättshavaren direkt från leverantören)	700 kr
Amortering och avsättning yttre underhåll, år 1:	89 kr
Antal bostadsrättslägenheter:	38 stycken
Total bostadsarea:	2 472 kvm

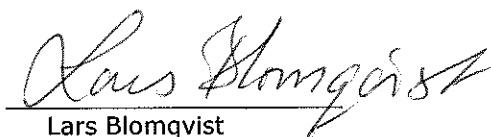
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppsala den 22 mars 2018

Bostadsrättsföreningen BoKlok Bäckén


Åke Bergdahl


Lars Blomqvist

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 22 mars 2018 för bostadsrättsföreningen BoKlok Bäckén, org. nr:769636-0762.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

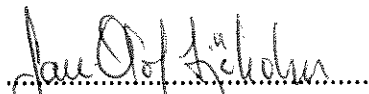
Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

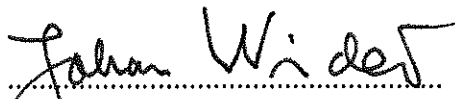
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 25 april 2018



Jan-Olof Sjöholm
Byggn. Ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-04-25 för Brf BoKlok Bäckén

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2018-03-14 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-03-14 |
| 3. Offert avs totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor | 2018-04-02 |
| 4. Kreditoffert SBAB | 2018-04-24 |

JW