

BILAGA TILL BOSTAD

SkandiaMäklarna
HANINGE & NYNÄSHAMN

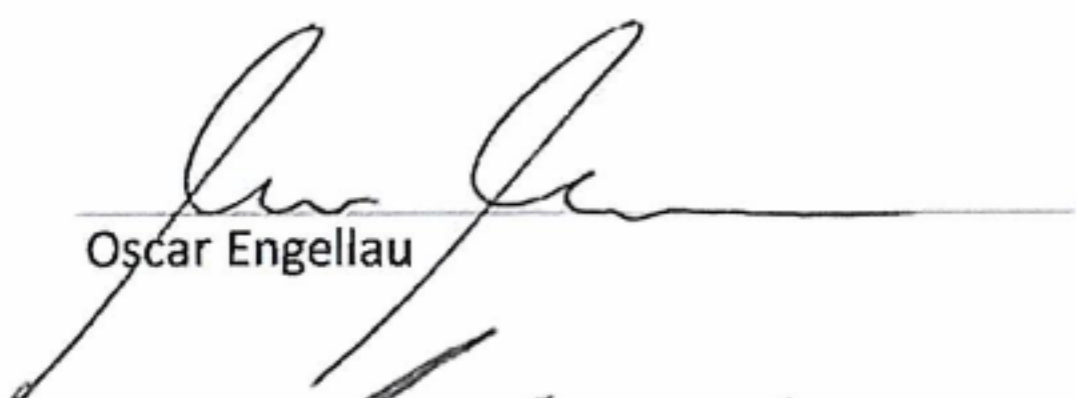
Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge

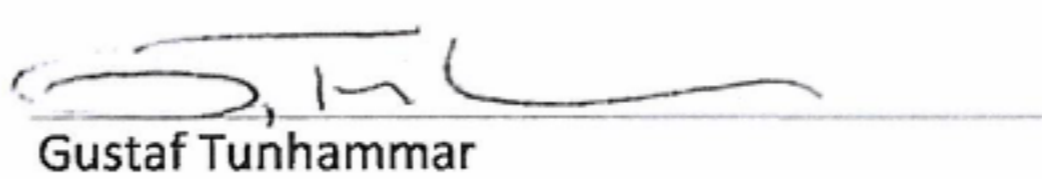
769633-9022

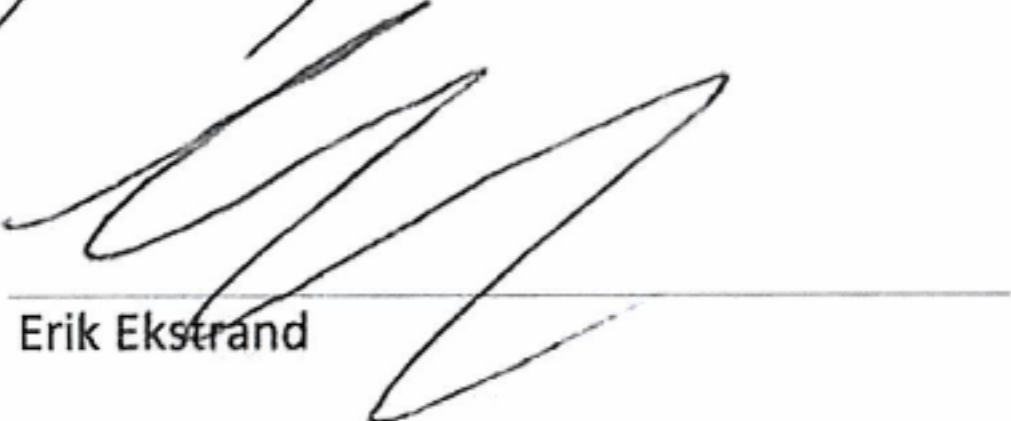
Haninge Kommun

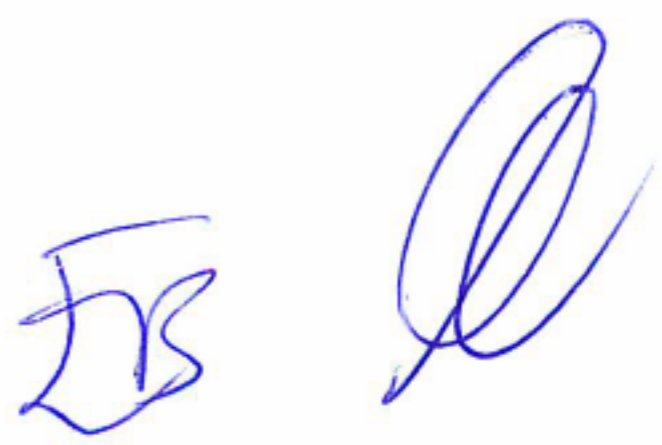
Stockholm 2017-05-10

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge


Oscar Engellau


Gustaf Tunhammar


Erik Ekstrand



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	5
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
FDS-utdrag



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge /769633-9022/ som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-09 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 ett aktiebolag som vid tidpunkten för det förvärvet kommer att vara ägare till en nybildad fastighet (del av Haninge Täckeråker 1:192, fastighetsbildning pågår). Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av sitt dotterbolag. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras.

Föreningen avser att uppföra ett flerfamiljshus om 39 bostadsrättslägenheter. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske under andra kvartalet 2019. Föreningen har vid tidpunkt för upprättandet av denna kostnadskalkyl ännu ej erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

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. Föreningen kommer att teckna en förskottsgarantiförsäkring och, efter det att Bolagsverket gett föreningen tillstånd, vid tecknandet av förhandsavtal ta emot förskott.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Haninge Täckeråker 1:192	
Fastighetens areal:	ca 800	kvm
Bostadsarea (BOA):	1 492	kvm
Antal bostadslägenheter:	39	st
Byggnadsår:	2017-2019	
Husets utformning:	Ett flerfamiljshus om 39 bostadslägenheter	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av servitut (se FDS)

Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende bl a parkeringsplatser, sophantering och innergård.

Byggnader:

Grundläggning:	Pålning.
Antal våningar:	4-5 st.
Stomme:	Trästomme eller betong.
Fasad:	Trä.
Takbjälklag:	Trä.
Balkonger:	En del lägenheter har balkong.
Hiss:	Ja.

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Soprum.
Lägenhetsförråd:	I lägenheten eller i separat utrymme på gården.
Takterrass:	Gemensam takterrass.



Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
TV/tele/bredband:	Fastigheten ansluts till bredband/fiber.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakerl på väggar och klinker på golv. Tvättmaskin i samtliga lägenheter
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att ha bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	115 445 000 kr
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

Summa anskaffningskostnad	115 445 000 kr
----------------------------------	-----------------------

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	22 300 000 kr
Insatser	74 516 000 kr
Upplåtelseavgifter *	18 629 000 kr
Summa finansiering	115 445 000 kr

*) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till cirka 18 629 000 kronor och kan komma att justeras till den ekonomiska planen.



5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Räntan har beräknats utifrån antagande om ett snitt om 1,77%. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

I denna kalkyl beräknas det finnas utrymme för viss framtida räntehöjning, därmed beräknas en räntereserv, motsvarande medelränta för hela lånet på ca 2,8 %, uppstå (likvida medel som tillfaller föreningen).

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	22 300 000	3 mån - 5 år	1,77%	394 710 kr
Summa	22 300 000			394 710 kr
Amortering, år 1				15 610 kr
Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt)				395 000 kr
Räntereserv, år 1				213 790 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering inkl. räntereserv				624 400 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:	37 300 000 kr
Avskrivningsbelopp, år 1:	373 000 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 vatten och avlopp, värme, fastighetsel, sophämtning, försäkring, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, hushållsel, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Varav uppskattad kostnad för hushållsel om 175 500 kr.

Summa driftskostnader**692 240 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal avseende:

- | |
|-----------------------------------------|
| - Hemförsäkring med bostadsrättstillägg |
| - Bredband och TV-kanaler |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2016 - 2018, beräknats till:	12 357 000 kr
varav mark bostäder	3 357 000 kr
varav byggnad bostäder	9 000 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, 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**0 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 och LOA 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 och LOA.

Summa fondavsättning, år 1 45 000 kr

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **1 361 640 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift grund 1 186 140 kr
 Årsavgift hushållsel* 175 500 kr

* Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **1 361 640 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Se Bilaga 3

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

Lgh-nr	Boarea ca (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel
Summor:	1 492	100,00%	74 516 000	18 629 000	93 145 000	1 186 140	98 845	175 500

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Insats/upplåtelseavgift 62 430 kr
 Belåning 14 946 kr
 Anskaffningskostnad 77 376 kr
 Driftskostnader (exkl. uppskattad kostnad för hushållsel) 346 kr
 Årsavgift grund (exkl. uppskattad kostnad för hushållsel) 795 kr



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	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 278 300
Summa inbetalningar	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 278 300
Utbetalningar							
Ränta	395 000	394 434	400 814	422 725	444 555	444 091	551 172
Amortering	15 610	16 948	18 732	20 962	23 192	25 645	42 370
Driftskostnader ex. hushållsel	516 740	527 075	537 616	548 369	559 336	570 523	629 903
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	927 350	938 457	957 162	992 056	1 027 083	1 040 259	1 223 446
Fond för yttre underhåll/kassa	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Räntereserv	213 790	201 783	182 160	146 330	110 348	96 198	0
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll, och beräknad räntereserv utifrån ränta År 1.

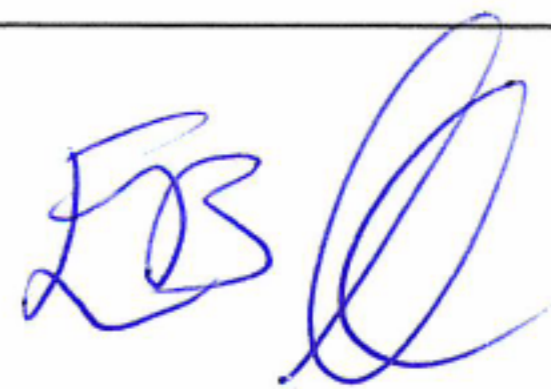
FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 278 300
Summa intäkter	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 278 300
Kostnader							
Ränta	395 000	394 434	400 814	422 725	444 555	444 091	551 172
Avskrivningar	373 000	373 000	373 000	373 000	373 000	373 000	373 000
Driftskostnader ex. hushållsel	516 740	527 075	537 616	548 369	559 336	570 523	629 903
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 284 740	1 294 509	1 311 430	1 344 094	1 376 891	1 387 614	1 554 076
Beräknat resultat (inkl avskrivningar)	-98 600	-108 369	-125 290	-157 954	-190 751	-201 474	-275 775
Beräknat resultat (exkl avskrivningar)²	274 400	264 631	247 710	215 046	182 249	171 526	97 225

2) Exklusive avsättning för fond för yttre underhåll samt amortering

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll exkl räntereserven							
Årsavgifter, totalt	972 350	984 357	1 003 980	1 039 810	1 075 792	1 089 942	1 278 300
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	652	660	673	697	721	731	857
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 300 350	1 311 457	1 330 162	1 365 056	1 400 083	1 413 259	1 596 446
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	872	879	892	915	938	947	1 070

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt) ³	1,77%	1,77%	1,80%	1,90%	2,00%	2,00%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 492	1 492	1 492	1 492	1 492	1 492	1 492

3) År 1 beräknas föreningen kunna hantera en räntesats om ca 2,8 % utan förhöjda årsavgifter



10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 186 140	1 278 300
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	795	795	795	795	795	795	857
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (dvs ca 3,8 % år 1)							
Årsavgift, totalt	1 408 850	1 408 984	1 408 814	1 408 627	1 408 417	1 408 186	1 498 769
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	944	944	944	944	944	944	1 005
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (dvs ca 4,8 % år 1)							
Årsavgift, totalt	1 631 850	1 631 828	1 631 489	1 631 114	1 630 695	1 630 231	1 719 238
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 094	1 094	1 093	1 093	1 093	1 093	1 152
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 186 140	1 198 001	1 209 981	1 222 081	1 234 302	1 246 645	1 310 236
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	795	803	811	819	827	836	878
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	1 186 140	1 209 863	1 234 060	1 258 741	1 283 916	1 309 594	1 445 898
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	795	811	827	844	861	878	969

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 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA 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 och LOA.
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. hänförs sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.



Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge /769633-9022/

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens kostnadskalkyl

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge, 2017-05-05

Stadgar registrerade 2017-05-05

Offert finansiering SBAB, 2017-05-02

Beräkning driftskostnader

Beräkning taxeringsvärde, 2017-05-09

Värdeområde och riktvärdeskartor, 2017-05-09

Fasader och ritningar, 2017-03-28

FDS Haninge Täckeråker 1:192, 2017-05-08

Marköverlåtelseavtal Vega delområde 3, 2016-05-22



INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge /769633-9022/ och får härmed avge följande intyg.

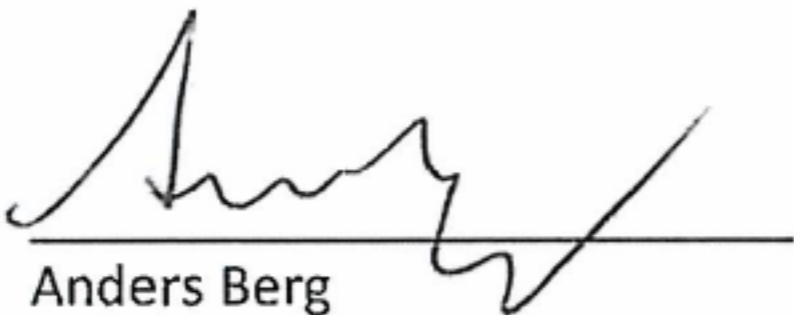
Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av kalkylen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

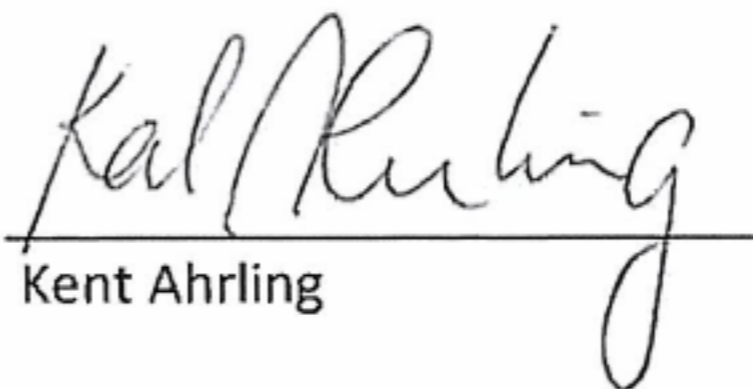
Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-05-10



Anders Berg

Stockholm 2017-05-10



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

