Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Segersäng By

769635-4922

Nynäshamns kommun

Stockholm 2020-01-28

Bostadsrättsföreningen Segersäng By

Salomon Nutti

Hans Lindström

Fredrik Mattsson

Signatur:

Innehållsförteckning **Sid**

1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	4
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	9
9.	Känslighetsanalys	10

Bilagor:
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Signatur:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Segersäng By, org.nr. 769635-4922, som registrerats hos Bolagsverket 2017-10-18 har enligt stadgarna, registrerade 2019-12-02, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, 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 upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i augusti 2020. Tillträde beräknas ske i oktober 2020.

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

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.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nynäshamn Själv 5:278	
Fastighetens areal:	4 239	kvm
Bostadsarea (BOA):	1 344	kvm
Antal bostadslägenheter:	16	st
Byggnadsår:	2020	
Husets utformning:	4 st radhuslängor med totalt 16 st radhus i två plan. Varje radhus har en anvisad p-plats.	

Servitut och gemensamhetsanläggningar
Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt, avseende starkström, last.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Själv GA:1 med ändamål vägar, avloppsanläggning, elledningar och/eller belysning samt grönområden. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Underhållsbehov:
Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:
Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

Signatur:

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Segers Äng Fastighets AB, org.nr. 559214-5667, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Nynäshamn Själv 5:278. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 608 628 kronor. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra 4 st radhuslängor med totalt 16 st bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningsvärde	**Belopp**	**Nyckeltal** [1]
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	72 600 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	**72 600 000**	**54 018**
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter [2]	59 160 000	44 018
Lån	13 440 000	10 000
Summa finansiering	**72 600 000**	**54 018**

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till cirka 10 264 800 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan 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. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	13 440 000	1-5 år	3%	403 200
Summa	13 440 000			403 200
Räntekostnad, år 1				403 200
Amortering, år 1				134 400
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				**537 600**

Signatur

Fondavsättning
Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 40 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 40 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **53 760**

Avskrivningar
Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	37 357 851
Avskrivningsbelopp:	373 579

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
De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

Summa driftskostnader **435 608**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Värme, beräknad årlig driftskostnad ca 14 000 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 12 000 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 6000 kr/år exklusive bostadsrättstillägg.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av upplåten mark samt ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Bostadsrätten kommer att bestå av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.
- Gemensamma ytor inom föreningens fastighet svarar samtliga bostadsrättshavare gemensamt för.

Signatur:

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

mark bostäder	6 720 000
byggnad bostäder	14 800 000
Summa	**21 520 000**

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.

Fastighetsavgift bostäder	0
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	**0**
SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	**1 026 968**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	981 368
Hyresintäkter p-platser [1)]	45 600

1) Hyresintäkterna är beräknade på 8 st p-platser, 500 kr per plats och månad, med 5 % vakansgrad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	**1 026 968**

Signatur:

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	**Belopp**	**Nyckeltal** [1)]
Årsavgifter bostäder	981 368	730
Hyresintäkter p-platser	45 600	
Summa intäkter	**1 026 968**	
Driftskostnader	435 608	324
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	373 579	278
Räntekostnader	403 200	
Summa kostnader	**1 212 387**	
Årets resultat	**-185 419**	
Avsättning underhållsfond	53 760	40
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 026 968	
Summa kostnader	-1 212 387	
Återföring avskrivningar	373 579	
Kassaflöde från löpande drift	**188 160**	140
Amorteringar	-134 400	100
Summa kassaflöde	**53 760**	40

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
1	4	84	3 120 000	780 000	3 900 000	6,2500%	61 336	5 111
2	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
3	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
4	4	84	3 080 000	770 000	3 850 000	6,2500%	61 336	5 111
5	4	84	3 160 000	790 000	3 950 000	6,2500%	61 336	5 111
6	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
7	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
8	4	84	3 120 000	780 000	3 900 000	6,2500%	61 336	5 111
9	4	84	3 120 000	780 000	3 900 000	6,2500%	61 336	5 111
10	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
11	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
12	4	84	3 120 000	780 000	3 900 000	6,2500%	61 336	5 111
13	4	84	3 120 000	780 000	3 900 000	6,2500%	61 336	5 111
14	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
15	4	84	2 796 000	699 000	3 495 000	6,2500%	61 336	5 111
16	4	84	3 120 000	780 000	3 900 000	6,2500%	61 336	5 111
Summa		**1 344**	**47 328 000**	**11 832 000**	**59 160 000**	**100%**	**981 368**	**81 781**

Signatur

8. EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder [1)]	981 368	1 000 995	1 021 015	1 041 436	1 062 264	1 083 510	1 196 282	1 320 792
Hyresintäkter p-platser	45 600	46 512	47 442	48 391	49 359	50 346	55 586	61 372
Summa intäkter	**1 026 968**	**1 047 507**	**1 068 458**	**1 089 827**	**1 111 623**	**1 133 856**	**1 251 868**	**1 382 164**
Driftskostnader	435 608	444 320	453 207	462 271	471 516	480 946	531 004	586 271
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	168 223
Avskrivningar	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579
Räntekostnader	403 200	399 168	395 136	391 104	387 072	383 040	362 880	342 720
Summa kostnader	**1 212 387**	**1 217 067**	**1 221 921**	**1 226 953**	**1 232 167**	**1 237 565**	**1 267 462**	**1 470 792**
Årets resultat	**-185 419**	**-169 559**	**-153 464**	**-137 127**	**-120 543**	**-103 709**	**-15 594**	**-88 629**
Avsättning underhållsfond	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760	53 760
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 026 968	1 047 507	1 068 458	1 089 827	1 111 623	1 133 856	1 251 868	1 382 164
Summa kostnader	-1 212 387	-1 217 067	-1 221 921	-1 226 953	-1 232 167	-1 237 565	-1 267 462	-1 470 792
Återföring avskrivningar	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579	373 579
Kassaflöde från löpande drift	**188 160**	**204 019**	**220 115**	**236 452**	**253 035**	**269 869**	**357 985**	**284 950**
Amorteringar	-134 400	-134 400	-134 400	-134 400	-134 400	-134 400	-134 400	-134 400
Summa kassaflöde	**53 760**	**69 619**	**85 715**	**102 052**	**118 635**	**135 469**	**223 585**	**150 550**
Ackumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	53 760	123 379	209 094	311 146	429 781	1 280 667	2 585 995
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	427 339	427 339	427 339	427 339	427 339	427 339	427 339	427 339
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	3,00%	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%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 344	1 344	1 344	1 344	1 344	1 344	1 344	1 344

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	981 368	1 000 995	1 021 015	1 041 436	1 062 264	1 083 510	1 196 282	1 320 792
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	730	745	760	775	790	806	890	983
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 115 768	1 134 051	1 152 727	1 171 804	1 191 288	1 211 190	1 317 242	1 435 032
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	830	844	858	872	886	901	980	1 068
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	100	99	98	97	96	95	90	85
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	1 250 168	1 267 107	1 284 439	1 302 172	1 320 312	1 338 870	1 438 202	1 549 272
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	930	943	956	969	982	996	1 070	1 153
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	200	198	196	194	192	190	180	170
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	981 368	1 004 895	1 029 010	1 053 728	1 079 065	1 105 035	1 245 003	1 269 615
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	730	748	766	784	803	822	926	945
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	13	16	36	-38
Nettoutbetalningar +/-	0	3 900	7 995	12 293	16 800	21 526	48 721	-51 177
Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %								
Årsavgift, totalt	981 368	1 008 796	1 037 084	1 066 262	1 096 361	1 127 414	1 298 172	1 369 731
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	730	751	772	793	816	839	966	1 019
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	18	25	33	76	36
Nettoutbetalningar +/-	0	7 800	16 068	24 826	34 097	43 904	101 890	48 939

Signatur:

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Segersäng By, org.nr. 769635-4922, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har 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 kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgåtts. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede inte kan antas tillföra något.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl upprättas av styrelsen.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-01-28

.....

Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2020-01-28

.....

Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1 till granskningsintyg daterat den 28 januari 2020 avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Segersäng By.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2020-01-08
- Stadgar, 2019-12-02
- FDS-utdrag Nynäshamn Själv 5:278, 2020-01-09
- Utdrag avseende Segersängs Samfällighetsförening och GA:1, 2019-12-13
- Köpeavtal mellan Småa AB och Segers Äng Fastighets AB, 2019-09-24
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Segers Äng Holding AB och Brf Segersäng By, 2019-09-25
- Transportöverlåtelse mellan Segers Äng Fastighets AB och Brf Segersäng By, 2019-09-26
- Ansökan om rättelse, 2019-12-19
- Offert, Swedbank, 2020-01-24
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-01-13
- Beslut om bygglov, 2019-09-04
- Ritningar, 2019-07-09
- Detaljplan med planbeskrivning, 2002-04-25
- Specifikation anskaffningskostnad, odaterad
- Avskrivningsunderlag, odaterad

