
Kostnadskalkyl för

Brf Marielund Hills

Org.nr. 769639-0389

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Marielund Hills
Organisationsnummer 769639-0389

Kalkylen avser fastigheten Pendlaren 1 i Strängnäs kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2020-09-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra åtta radhuslängor i två plan med totalt 24 st bostadsrättslägenheter. Radhusen byggs med träpanel och taket utgörs av betongtakpannor. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 2 808 m². Upplåtelse beräknas påbörjas Q1 2021. Inflyttning beräknas till Q fyra 2021. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Pendlaren 1
Kommun:	Strängnäs
Tomtareal:	4 702 m ²
Byggnadsår:	2021
Gemensamhetsanläggning:	Ingen GA belastar fastigheten
Samfälligheter:	Ingen samfällighet belastar fastigheten
Typ av hus:	Radhus med parkeringsplatser, carport och förråd
Boarea:	2 808 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	24 st
Servitut:	Servitut saknas på fastigheten
Detaljplan:	Marielund 1:4 mfl. Jagbacken etapp ii
Projektets status:	Bygglov beviljat

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/andelar, entreprenadkostnad m m.)	98 328 685 kr
Lagfart	27 075 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	786 240 kr
Summa	99 142 000 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Att finansiera	99 192 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta Kredittiden motsvarar bindningstiden.	2,25%	39 312 000 kr
Insatser		59 880 000 kr
Summa		99 192 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2018-2020			Bostäder
	Byggnad		15 608 000 kr
	Mark		1 048 000 kr
	Totalt		16 656 000 kr
Uttagna pantbrev	- kr		

E. Föreningens kostnader

Ränta	2,25%		884 520 kr
Driftkostnader, uppskattade	94 kr/m ²		265 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*			- kr
Avskrivning av byggkostnaden **	1,00%	558 750 kr	- kr
Amorteringar ***	0,45%		176 904 kr
Avsättning underhåll ****	40 kr/m ²		112 320 kr
Summa			1 438 744 kr

* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

*** Amortering beräknas ske med 0,45% de första fem åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

**** Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar		1 438 744 kr
Summa		1 438 744 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
2	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
3	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
4	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
5	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
6	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
7	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
8	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
9	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
10	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
11	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
12	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
13	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
14	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
15	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
16	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
17	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
18	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
19	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
20	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
21	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
22	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
23	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
24	117	4,1667%	2 495 000	59 948	4 996
24	2808	100%	59 880 000	1 438 744	119 895

Kostnaden för lägenhetens värme, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan. Bostadsrättshavaren ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area m ²	Värmekostnad kr/mån	Elkostnad kr/mån	TV/Bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
117	ca 500	ca 350	ca 250	ca 350

Kostnaderna ovan är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	35 307 kr/m ²
Föreningslån	14 000 kr/m ²
Insats	21 325 kr/m ²
Driftkostnad	94 kr/m ²
Årsavgift	512 kr/m ²
Avskrivningar	199 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2020-05-12.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar andelarna i den förening som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från föreningen. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Strängnäs den: 2020-11-24

Bostadsrättsföreningen Marielund Hills


Jonny Malle


Majlis Tahvan


Tomas Malle

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Marielund Hills med organisationsnummer 769639-0389. Vi avger härmed följande intyg.

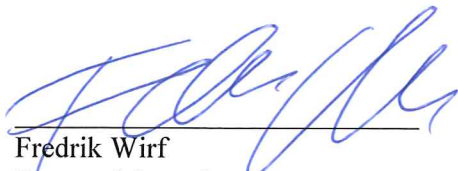
Bostadsrättsföreningen omfattar 24 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser bedömd kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Marielund Hills, daterad 2020-11-24.
- Stadgar för Brf Marielund Hills, registrerade hos Bolagsverket 2020-09-22.
- Registreringsbevis för Brf Marielund Hills, daterat 2020-09-22.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Strängnäs Pendlaren 1, daterat 2020-11-19.
- Bygglov, daterat 2020-11-06.
- Offert finansiering, daterad 2020-11-18.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Strängnäs kommun, daterad 2020-11-06.

Linköping 2020-11-25



Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör



Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriiga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	884 520	880 540	876 559	872 579	868 599	864 572	860 498	856 377	852 208	847 990	843 723	821 629
Avskrivningar	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750	558 750
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	265 000	270 300	275 706	281 220	286 845	292 581	298 433	304 402	310 490	316 700	323 034	356 655
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	112 320	114 566	116 858	119 195	121 579	124 010	126 491	129 020	131 601	134 233	136 917	151 168
Amortering	176 904	176 904	176 904	176 904	176 904	178 967	181 054	183 165	185 301	187 461	189 647	200 965
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 438 744	1 442 310	1 446 027	1 449 898	1 453 926	1 460 130	1 466 475	1 472 964	1 479 599	1 486 384	1 493 321	1 800 097
Årsavgift kr/kvm/år	512	514	515	516	518	520	522	525	527	529	532	641
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	-	267 280	264 988	262 651	260 267	255 773	251 206	246 565	241 849	237 056	232 185	407 582
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 438 744	1 442 310	1 446 027	1 449 898	1 453 926	1 460 130	1 466 475	1 472 964	1 479 599	1 486 384	1 493 321	1 800 097
Kassaföde												
Intäkter	1 438 744	1 442 310	1 446 027	1 449 898	1 453 926	1 460 130	1 466 475	1 472 964	1 479 599	1 486 384	1 493 321	1 800 097
Kostnader	- 1 149 520	- 1 150 840	- 1 152 265	- 1 153 799	- 1 155 443	- 1 157 153	- 1 158 931	- 1 160 779	- 1 162 697	- 1 164 689	- 1 166 756	- 1 447 964
Återförda avskrivningar												
Kassaföde för löpande drift	289 224	291 470	293 762	296 099	298 483	302 977	307 544	312 185	316 901	321 694	326 565	352 133
Amorteringar	- 176 904	- 176 904	- 176 904	- 176 904	- 176 904	- 178 967	- 181 054	- 183 165	- 185 301	- 187 461	- 189 647	- 200 965
Investeringar												
Summa kassaföde	112 320	114 566	116 858	119 195	121 579	124 010	126 491	129 020	131 601	134 233	136 917	151 168
Akkumulerat kassaföde	112 320	226 886	343 744	462 939	584 518	708 528	835 019	964 039	1 095 640	1 229 873	1 366 790	2 093 565
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Infationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	16 656 000	16 989 120	17 328 902	17 675 480	18 028 990	18 389 570	18 757 361	19 132 508	19 515 159	19 905 462	20 303 571	22 416 783
Föreningslån	39 312 000	39 135 096	38 958 192	38 781 288	38 604 384	38 425 417	38 244 364	38 061 199	37 875 898	37 688 437	37 498 789	36 516 862

Fastigheten förväns under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 558750 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	512	514	515	516	518	520	522	525	527	529	532	641
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	512	653	654	654	655	657	658	659	660	661	662	765
2. Dagens räntenivå +2%	512	792	792	793	793	794	794	794	795	795	796	895
1. Dagens räntenivå - 1%	512	374	376	378	380	383	386	389	392	395	398	511
2. Dagens räntenivå - 2%	512	235	237	240	243	246	249	252	255	258	261	401
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	512	515	518	521	524	527	531	534	538	541	545	678
2. Dagens inflationsnivå +2%	512	516	521	525	530	535	540	546	551	557	563	717
1. Dagens inflationsnivå -1%	512	512	512	512	512	513	513	513	513	513	513	513
2. Dagens inflationsnivå -2%	512	511	510	508	507	506	505	503	502	500	499	492