

Kostnadskalkyl

För bostadsrättsföreningen
Vårbacka Utsikten, orgnr. 769632-3513
i Huddinge kommun.

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status
 - 3.1 Byggnadsbeskrivning
 - 3.2 Teknisk status
 - 3.3 Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Kostnad för förvärv av fastigheten
6. Finansieringsplan
7. Föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Skatter
 - d) Fondavsättningar
 - e) Nyckeltal
9. Känslighetsanalys
10. Ekonomisk likviditetsprognos
11. Lägenhetsredovisning
12. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vårbacka Utsikten, 769632-3513, registrerad hos Bolagsverket 2016-05-31 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till denna. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningens senaste stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-09-25.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader mm är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande i maj 2021.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag, (en sk. Äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnads kalkyl erhållit bygglov för den planerade byggnationen av parhuset och garagen. Startbesked för Attefallshusen kan erhållas först när parhusen erhållit slutbesked.

Bostadsrättsföreningen består av fem fastigheter, Huddinge Vårby Gård 2:3, Huddinge Vårby Gård 2:5, Huddinge Vårby Gård 2:6, Huddinge Vårby Gård 2:42, Huddinge Vårby Gård 2:43. Fastigheterna ligger i sådant samband med varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. På varje fastighet uppförs ett bostadshus med två lägenheter och ett Attefallshus innehållande en lägenhet samt en friggebod innehållande tre lägenhetsförråd. På vissa tomter uppförs även en garagebyggnad med plats för en eller två bilar.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheterna i två steg. Först förvärvas aktierna i Nordic Crystal Keystone AB, orgnr, 559107-7358, (vilket är det Bolag som äger fastigheterna), från Casin AB, orgnr. 556892-0077. Därefter kommer fastigheterna genom underprisöverlåtelse, överförs till Bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Bolaget kommer sedan att likvideras på egen bekostnad. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Köpare och säljare har avtalat om att insatserna i Ekonomiska planen skall gälla oavsett slutligt pris för lägenheterna eller den totala produktionskostnaden, (sk. rörlig köpeskilling).

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnaderna. Avskrivningen vid antagen ränta i ekonomisk plan resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. Basen för avskrivning byggs på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxvärde. Redovisning kommer initialt att ske enligt regelverket K2.

Samtliga bostadslägenheter beräknas upplåtas med bostadsrätt vilket beräknas ske kvartal 1, 2022. Inflyttning beräknas ske i anslutning till detta. Garagen kommer att hyras ut löpande.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Varje fastighet bebyggs med ett bostadshus med två lägenheter, ett Attefallshus, ett en-eller tvåbilsgarage samt en friggebod. Totalt finns 15 lägenheter om total bostadsyta 1227 kvm samt 8 garageplatser.

Fastighetsbeteckning:	Adress	Markareal Area	Ägarstatus
Huddinge Vårby Gård 2:3	Signalbacken 7	1000 kvm	Äganderätt
Huddinge Vårby Gård 2:5	Signalbacken 3	1000 kvm	Äganderätt
Huddinge Vårby Gård 2:6	Vårbackavägen 12 A	1207 kvm	Äganderätt
Huddinge Vårby Gård 2:42	Signalbacken 5	1002 kvm	Äganderätt
Huddinge Vårby Gård 2:43	Vårbackavägen 12 D	1200 kvm	Äganderätt

Tomtmark/trädgård/förvaring

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård enligt separat ritning. Det åvilar respektive Bostadsrättsinnehavare att ansvara för skötsel och underhåll inom det "egna" området.
Ett kallförråd till varje bostadslägenhet finns i friggeboden

3. BYGGNADS-/LÄGENHETSSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Samtlig byggnation uppförs 2021/2022

Grundläggning	Parhus; Betongplatta på mark med golvvärme. Friggebod; Betongplattor Garage; Betongplatta
Stomme	Bärande stommen är utförd i trä
Fasad	Fasaderna är trä
Tak	Takkonstruktionen är av trä med täckning av betongpannor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isolerruta
Uppvärmning	Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump. Kostnaden ingår i lägenhetsinnehavarens egna el abonnemang och ingår ej i månadsavgiften
Vatten	Respektive bostadslägenhet har en egen vattenmätare. Kostnad för vatten debiteras separat efter förbrukning och ingår inte i månadsavgiften
Ventilation	Mekanisk frånluft
TV/data/tele	Förberett för fiber
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i respektive lägenhet
Mark	Till varje bostadsrätt hör ett markområde där bostadsrättsinnehavaren svarar för skötseln.

Lägenhetsbeskrivning

Trevliga lägenheter om 26-154 Kvm

Lägenhetsytterdörr	Dörr med lås
Kök	Kök med Kyl, frys, spis, ugn, micro, fläkt och diskmaskin
Duschrum/WC	Duschrum med helkaklade väggar och klinkergolv och golvvärme
Rum	Målade tak och väggar samt ekparkett på golv
Hall	Målade tak och väggar samt klinkergolv

3.2 Teknisk status

Byggnaderna är uppförda 2021/2022 och i helt nytt och modernt skick.

3.3 Försäkring

Föreningens fastigheter kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Fastighetsförsäkringen kompletteras även med en styrelseansvarsförsäkring

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens preliminärt beräknade totala taxeringsvärde för år 2021 uppgår till

Mark	11 820 000
Byggnad, (bostäder)	17 730 000
SUMMA	29 550 000

5. KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN mm.

Köpeskilling aktier, fastigheter och entreprenader inklusive mervärdesskatt,
byggnadskreditiv, pantbrev och övriga kostnader

74 570 000

Beräknad anskaffningskostnad

74 570 000

6. FINANSIERINGSPLAN

	Belppp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
<u>Föreningslån bostäder</u>						
Bindningstid 3-5 år	6 785 000	5 530	3%	203 550	35 000	238 550
<u>Bindningstid 3-5 år</u>	<u>6 785 000</u>	<u>5 530</u>	<u>3%</u>	<u>203 550</u>	<u>35 000</u>	<u>238 550</u>
Summa	13 570 000	11 059				
Insatser	61 000 000	49 715				
Summa finansiering år 1	74 570 000			407 100	70 000	477 100

Föreningen kommer att dela upp lånen på minst två delar, med olika bindningstider.

Amortering sker med 0,5% av kapitalskulden år 1-20. Från År 21 ökas amorteringen så att föreningens lån är slutamorterade senast år 100, dvs samtidigt som föreningens byggnader är fullt avskrivna. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och amortering i motsvarande grad.

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, (förutom kostnader för värme och vatten), täckas av årsavgifter, efter avdrag för inkommande hyror.

Årsavgifter	(enligt pkt 10 nedan)	580 750
Årshyror, 8 st (garage), (enligt pkt 10 nedan)		120 000
Summa intäkter		700 750

8. **BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Vid förvärvstillfället kommer Bostadsrättsföreningen att belåna fastigheten till ett belopp om Kronor 13 570 000. Säkerhet för lånen utgörs av inteckningar i föreningens fastigheter med pantbrev.

a) Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Rta%	Ränta, kr	Amort	kap.kostn.
Hypotekslån	6 785 000	3,00%	203 550	35 000	238 550
Hypotekslån	6 785 000	3,00%	203 550	35 000	238 550
	13 505 000		407 100	70 000	477 100

Angivna kapitalkostnader är uppskattade per maj 2021.

Eventuell kommande amortering påverkar årsavgifterna.

Räntan motsvarar en bindningstid på mer än 5 år. Kredittid är lika med bindningstid.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur Bostadsrättsföreningen styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivning av bokfört byggnadsvärde måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivning vid antagen ränta i ekonomisk plan resulterar i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, (kassabehållning), eller ekonomisk hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivning bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxvärde.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnaderna.

Det åligger föreningens styrelse att själv slutligen bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet upprätta en underhållsplan och löpande uppdatera denna.

b) Driftskostnader

Sophämtning	25 000	
Försäkring	30 000	
Ekonomisk förvaltning	50 000 (styrelsearvode utgår ej)	
Teknisk förvaltning och övrigt	<u>30 000</u>	
Totalt	135 000	135 000

Respektive bostadsrättslägenhet har egen elmätare och tecknar eget abonnemang för förbrukad el.

(Förbrukad el avser hushållsel, el till värmepump för värme och varmvatten).

Respektive lägenhet har egen mätare för vatten och förbrukningen faktureras separat efter avläsning.

Uppskattade kostnader

	26 kvm	65 kvm	154 kvm
El - Värme	162	406	962
El - Hushåll	100	125	400
Vatten	100	150	250
Totalt	362	681	1 612

Hemförsäkring, (grund) 120-130kr 140-285 kr 170-660 kr

(Kostnaderna är beräknade efter schabloner och bedömningar och bygger på att medlemmarna tar eget ansvar för att hålla nere kostnaderna. El och vatten påverkas bl.a. av inomhustemperatur, antal elektriska apparater, antal medlemmar i familjen och dess vanor. Någon kostnad kan bli högre medan någon blir lägre.) Hemförsäkringen varierar bl.a. beroende på försäkringsbolag och försäkringens omfattning.

Respektive bostadsrättsinnehavare svarar dessutom för sin hemförsäkring och avgift för TV, bredband och telefoni

ES HC YD

- c) Skatter
 Samtliga byggnader är nybyggda med värdeår 2021 och är därmed befriade från fastighetsskatt under de kommande 15 åren. 0
- d) Fondavsättning
 Enligt föreningens stadgar skall årlig fondavsättning ske med 0.3% av fastighetens Taxeringsvärde, motsvarande 88 650 kronor. 88 650
- Summa 700 750

- e) Nyckeltal, exklusive garage
- | | |
|--|---------------|
| Anskaffningskostnad för fastigheten | 60 775 kr/kvm |
| Genomsnittlig insats | 49 715 kr/kvm |
| Genomsnittlig årsavgift år 1 | 473 kr/kvm |
| Bostadsrättsföreningens belåning år 1 | 11 060 kr/kvm |
| Bostadsrättsföreningens driftskostnad år 1 | 110 kr/kvm |

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika utveckling för räntenivå och inflationsnivå.

Genomsnittlig årsavgift per kvm om; Antagen inflationsnivå, 2%	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen räntenivå, 3%	473	473	473	473	473	474	475	477
Årsavgift vid ränta +1%, (4%)	584	584	584	584	584	584	585	587
Årsavgift vid ränta +2%, (5%)	805	805	805	805	805	805	806	809
Årsavgift vid ränta -1%, (2%)	363	363	363	363	363	363	364	366
Antagen räntenivå, 3%, och								
antagen inflationsnivå (2%)	473	473	473	473	473	474	475	477
antagen inflationsnivå +1%, (3%)	473	474	475	476	477	478	485	495
antagen inflationsnivå +2%, (4%)	473	475	477	479	481	483	497	515
antagen inflationsnivå -1%, (1%)	473	472	472	471	470	469	465	461

10. Ekonomisk likviditetsprognos

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 givet ett inflationsantagande om 2% per år.

Ekonomisk prognos

KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnader	407 100	405 000	402 900	400 800	398 700	396 600	386 100	375 600
Drift- och underhållskostnader	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564	181 692
Avsättningar	88 650	90 423	92 231	94 076	95 958	97 877	108 064	119 311
Amorteringar	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	57 631
Summa Kostnader	700 750	703 123	705 585	708 139	710 786	713 528	728 728	804 234
Akkumulerad avsättning	88 650	179 073	271 304	365 381	461 338	559 215	1 078 757	1 652 373
Avskrivningar	447 420	447 420	447 420	447 420	447 420	447 420	447 420	447 420
Bokföringsmässiga lostnader	-1 148 170	-1 150 543	-1 153 005	-1 155 559	-1 158 206	-1 160 948	-1 176 148	-1 251 654
INTÄKTER								
Hysesintäkter garage	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279	161 504
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	580 750	580 723	580 737	580 794	580 894	581 038	582 449	585 099
Summa Intäkter	700 750	703 123	705 585	708 139	710 786	713 528	728 728	746 603
Summa kassaflöde/likviditet	88 650	90 423	92 231	94 076	95 958	97 877	108 064	119 311
Akkumulerat		179 073	271 304	365 381	461 338	559 215	1 078 757	1 652 373
Bokföringsmässigt resultat	-447 420	-447 420	-447 420	-447 420	-447 420	-447 420	-447 420	-505 051
Räntebärande lån	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

11. LÄGENHETSREDOVISNING

LGH nr	Lghs- typ	Lghs- yta m2	Andels- tal i %	Kontant- insats	Årsavgift	Årshyra
101	bostad	154	10,00	6 350 000	58 075	
102	bostad	65	6,25	3 600 000	36 297	
103	bostad	52	5,20	3 000 000	30 199	
204	bostad	154	10,00	6 350 000	58 075	
205	bostad	65	6,25	3 500 000	36 297	
206	bostad	26	3,70	2 000 000	21 488	
307	bostad	154	10,00	6 300 000	58 075	
308	bostad	65	6,25	3 500 000	36 297	
309	bostad	26	3,70	2 000 000	21 488	
410	bostad	154	10,00	6 400 000	58 075	
411	bostad	65	6,25	3 600 000	36 297	
412	bostad	26	3,70	2 000 000	21 488	
513	bostad	136	9,00	6 500 000	52 268	
514	bostad	59	6,00	3 700 000	34 845	
515	bostad	26	3,70	2 200 000	21 488	
Summa		1227	100,00	61 000 000	580 750	0
3	Garage	18				15 000
4	Garage	18				15 000
8	Garage	18				15 000
9	Garage	18				15 000
13	Garage	18				15 000
14	Garage	18				15 000
18	Garage	18				15 000
19	Garage	18				15 000
Summa		144	0,00	0	0	120 000
Summa		1371	100	61 000 000	580 750	120 000

Årsavgiften är beräknad efter respektive lägenhets andelstal enligt föreningens stadgar.
Insatserna är bla baserade på bostädernas läge mm.

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

- A För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av löpande utgifter såsom amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt renhållning mm.
- Kostnader för uppvärmning, hushållsel och vatten ingår inte utan debiteras separat
- B Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften eller på annat sätt ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- C Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats är bostadsrättshavaren skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för entreprenör att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften eller på annat sätt ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. Föreningen äger rätt att ta ut upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift
- Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll

Stockholm 2021-05-31

BRF Vårbacka Utsikten

Jian Liu



Yuanyuan Dai



Zhao Song

