
Kostnadskalkyl för

Brf Vidarstigen

Org.nr. 769638-0620

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Vidarstigen
Organisationsnummer 769638-0620

Kalkylen avser fastigheten Vidar 14 i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2019-11-07, 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.

Bygglov har erhållits. Byggstart beräknas till kvartal 2, 2020.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Vidar 14
Kommun:	Huddinge
Adress:	Vidarstigen 2 samt Storskiftesvägen 23, 141 39 Huddinge
Tomtareal:	1 805 kvm
Byggnadsår:	2020-2021
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Saknas
Detaljplan:	Vidar 13 och 14 (akt 0126K-16455)
Typ av hus:	Flerbostadshus
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	689 kvm, lägenhetsareorna är uppmätta på ritning
Antal lägenheter:	15 st bostadsrättslägenheter
Antal byggnader:	1 st flerbostadshus med 2 portar
Antal parkeringsplatser:	7 st
Upplåtelse:	Beräknad till maj, 2021
Inflyttning:	Beräknad till kvartal 3, 2021

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	46 382 248 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	155 252 kr
Summa	46 537 500 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	46 587 500 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	8 612 500 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.	
Insatser	30 380 000 kr
Upplåtelseavgifter	7 595 000 kr
Summa	46 587 500 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2019-2021			Lokaler	Bostäder
Summa tax.värde	15 342 000 kr	Byggnad		11 400 000 kr
		Mark		3 942 000 kr
		Totalt	- kr	15 342 000 kr

Uttagna pantbrev 10 000 000 kr

* Taxeringsvärdet är beräknat, värdeår 2020, typkod 320

E. Föreningens kostnader

Ränta, beräknad snittränta*	2,00%	172 250 kr
Driftskostnader, uppskattade	348 kr/m ²	240 000 kr
Kommunal fastighetsavgift**		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 %***	180 890 kr	- kr
Amorteringar****	1,00%	86 125 kr
Avsättning underhåll *****	40 kr/m ²	27 560 kr
Summa		525 935 kr

* Motsvarar bindningstid och kredittid om ca 5 år. Offererad ränta understiger den beräknade. Lånens bindningstid kommer att mixas och genomsnittlig räntenivå kommer inte att överstiga den beräknade.

** Bostadslägenheterna är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

*** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras. Beloppet är inte inräknat i summan.

**** Amortering sker årligen med ett belopp som motsvarar 1,0 % av lånebeloppet.

***** Avsättning enligt föreningens stadgar § 47 ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	525 935 kr
Summa	525 935 kr

G. Lägenhetsredovisning

Våningsplan	Lgh nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats+uppl = pris kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Port 1									
1	0901	2	50	7,2569%	2 156 000	539 000	2 695 000	38 167	3 181
1	0902	2	50	7,2569%	2 156 000	539 000	2 695 000	38 167	3 181
2	1001	2	50	7,2569%	2 132 000	533 000	2 665 000	38 167	3 181
2	1002	2	50	7,2569%	2 132 000	533 000	2 665 000	38 167	3 181
2	1101	2	48	6,9666%	2 100 000	525 000	2 625 000	36 640	3 053
2	1102	2	48	6,9666%	2 100 000	525 000	2 625 000	36 640	3 053
Port 2									
3	1001	2	50	7,2569%	2 156 000	539 000	2 695 000	38 167	3 181
3	1002	1	31	4,4993%	1 556 000	389 000	1 945 000	23 663	1 972
3	1003	2	50	7,2569%	2 156 000	539 000	2 695 000	38 167	3 181
4	1101	2	50	7,2569%	2 132 000	533 000	2 665 000	38 167	3 181
4	1102	1	31	4,4993%	1 540 000	385 000	1 925 000	23 663	1 972
4	1103	2	50	7,2569%	2 132 000	533 000	2 665 000	38 167	3 181
4	1201	1	31	4,4993%	1 556 000	389 000	1 945 000	23 663	1 972
5	1202	2	50	7,2569%	2 188 000	547 000	2 735 000	38 167	3 181
5	1203	2	50	7,2569%	2 188 000	547 000	2 735 000	38 167	3 181
			689	100%	30 380 000	7 595 000	37 975 000	525 935	43 828

Kostnaden för lägenhetens kabel-TV/bredband, hushållsel och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift"ovan.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgiften per år och och per månad.

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

Area	Hushållsel kr/mån	Hemförsäkring kr/mån	Kabel-TV, bredband kr/mån
50	370	250	350
31	370	250	350

Ovanstående kostnader är uppskattade och beror bl a på hushållets konsumtionsmönster, leverantör och bindningstider.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	67 543 kr/m ²
Föreningslån	12 500 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	55 116 kr/m ²
Driftkostnad	348 kr/m ²
Årsavgift	763 kr/m ²
Avskrivning	263 kr/m ²
Amortering	125 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2020-05-05. Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärd. Styrelseförsäkring kommer att ingå.

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.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen kommer sedan förvärva fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas 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.

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.

Bostadsrättsföreningen beräknas redovisningsmässigt att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

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

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

Huddinge den: 19 maj 2020

Bostadsrättsföreningen Vidarstigen

Jacob Hessle

Niklas Erik Myrén

Maximilian Hermelin

Thomas Wahlström

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

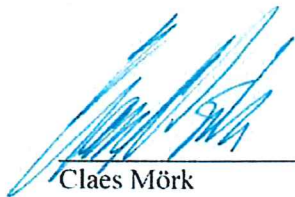
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Vidarstigen* organisationsnummer 769638-0620, daterad 2020-05-19 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

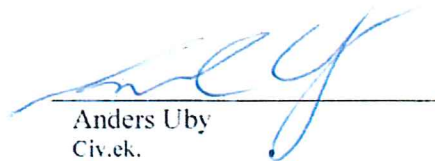
I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-05-25



Claes Mörk
Jur.kand



Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Bygglov Huddinge, 2018-02-15
Ritningar och situationsplan
Bankoffert SEB 2020-05-07
Entreprenadavtal

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	172 250	170 528	168 805	167 083	165 360	163 638	161 915	160 193	158 470	156 748	155 025	146 413
Avskrivningar	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890	180 890
Driffrkostnader (kr)												
Driffrkostnader	240 000	244 800	249 696	254 690	259 784	264 979	270 279	275 685	281 198	286 822	292 559	323 008
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning undermål	27 560	28 111	28 673	29 247	29 832	30 428	31 037	31 658	32 291	32 937	33 595	37 092
Amortering	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125	86 125
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	525 935	529 564	533 299	537 144	541 101	545 170	549 356	553 660	558 084	562 631	567 304	621 487
Årsavgift kr/kr/m/år	763	769	774	780	785	791	797	804	810	817	823	902
Underskott	-	67 205	-	66 092	-	64 933	-	63 728	-	62 474	-	61 170
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	525 935	529 564	533 299	537 144	541 101	545 170	549 356	553 660	558 084	562 631	567 304	621 487
Kassaflöde												
Inlänter	525 935	529 564	533 299	537 144	541 101	545 170	549 356	553 660	558 084	562 631	567 304	621 487
Kostnader	-	412 250	-	421 772	-	428 617	-	435 877	-	443 570	-	447 584
Aterinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	113 685	114 236	114 798	115 372	115 957	116 553	117 162	117 783	118 416	119 062	119 720	123 217
Amorteringar	-	86 125	-	86 125	-	86 125	-	86 125	-	86 125	-	86 125
Investeringar												
Summa kassaflöde	27 560	28 111	28 673	29 247	29 832	30 428	31 037	31 658	32 291	32 937	33 595	37 092
Prognosförutsättningar												
Räntesantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning	2,0%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Hyreshöjning												
Taxeringsvärde	15 342 000	15 648 840	15 961 817	16 281 053	16 606 674	16 938 808	17 277 584	17 623 136	17 975 598	18 335 110	18 701 812	20 648 312
Föreningslån	8 612 500	8 526 375	8 440 250	8 354 125	8 268 000	8 181 875	8 095 750	8 009 625	7 923 500	7 837 375	7 751 250	7 320 625

Föreningen gör i prognosen en årlig linjär avskrivning med 180 890 kr. Avskrivningsbeloppet är beräknat som 1 % på fastighetens byggnadsvärde. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det kommer inte att påverka föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	763	769	774	780	785	791	797	804	810	817	823	902
ovarsstående prognos kr/kr/m/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	763	892	897	901	905	910	915	920	925	930	936	1 008
2. Dagens räntenivå +2%	763	1 016	1 019	1 022	1 025	1 029	1 032	1 036	1 040	1 044	1 048	1 115
1. Dagens räntenivå - 1%	763	645	652	658	665	672	680	687	695	703	711	796
2. Dagens räntenivå - 2%	763	521	529	537	545	554	562	571	580	589	598	690
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	763	772	782	792	802	813	824	835	847	859	872	991
2. Dagens inflationsnivå +2%	763	776	790	804	819	835	851	869	886	905	925	1 093
1. Dagens inflationsnivå -1%	763	765	766	768	769	771	772	774	776	777	779	830
2. Dagens inflationsnivå -2%	763	761	758	756	753	751	748	746	743	741	738	757