

KOSTNADSKALKYL

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORMLYKTAN

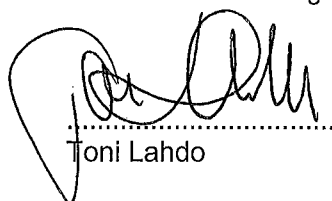
(Org nr 769626-6191)

UPPLANDS VÄSBY KOMMUN

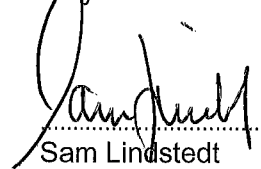
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C. Preliminär finansieringsplan	3
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	4
E. Nyckeltal år 1	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
G. Ekonomisk prognos	8
H. Känslighetsanalys	9
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Solna 2021-06-24

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan



.....
Toni Lahdo



.....
Sam Lindstedt



.....
Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stormlyktan om har sitt säte i Uppland Väsby kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2013-07-09 (org nr 769626-6191) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 67 bostadslägenheter på fastigheten Vilunda 19:12, Upplands Väsby kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 100 000 kr per lägenhet. Förskottsgarantiförsäkring kommer att tecknas via Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	248 190 000 kr
---	----------------

Summa kostnader	248 190 000 kr
-----------------	----------------

Taxeringsvärdet för 2022 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	91 140 000 kr
varav bostäder	73 870 000 kr
varav mark	17 270 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad amortering år 1 - 6	0,50%
Beräknad amortering från år 7 och framåt	1,00%
Beräknad avskrivning	1 714 817 kr

Finansiering

Lån	61 440 000 kr
Insatser	130 065 000 kr
Upplåtelseavgifter	56 685 000 kr

Summa finansiering	248 190 000 kr
---------------------------	-----------------------

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1**Kapitalkostnader**

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	20 480 000	Rörligt	2,45%	102 400	501 760	604 160	0,84%
Lån 2	20 480 000	3 år	2,60%	102 400	532 480	634 880	0,98%
Lån 3	20 480 000	5 år	2,75%	102 400	563 200	665 600	1,18%
Summa lån	61 440 000		2,60%	307 200	1 597 440	1 904 640	1,00%

Genomsnittsränta 1,00 % enligt ränteindikation 2021-06-15 och amortering 0,5 % enligt offert daterad 2020-09-23.

Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,60%

Överskott mellan kalkylränta om 2,60% och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

Ränta	1 597 440 kr
Amortering	307 200 kr

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	1 279 500 kr
Hushållsel inklusive moms	345 345 kr
Telia Triple Play	135 876 kr

Summa kostnader år 1	3 665 361 kr
-----------------------------	---------------------

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	3 363 750 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	345 345 kr
Årsavgifter triple play	135 876 kr

Summa intäkter år 1	3 844 971 kr
----------------------------	---------------------

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll	179 610 kr
--	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA enligt stadgar	179 400 kr
--	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	41 720 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	41 639 kr/kvm
Belåning	13 699 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	25 %
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel, telia triple play	107 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	285 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	393 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	750 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	857 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	422 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	108 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA)

I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B/ FB /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
11001	3 rok	FB	58	1,29320	918 000	1 682 000	2 600 000	43 500	3 625	4 466	372	2 028	169	49 994	794 542
11002	4 rok	U+FB	87	1,93980	1 227 000	2 523 000	3 750 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
11003	1 rok	U	35	0,78038	735 000	1 015 000	1 750 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
11004	2 rok	U	44	0,98105	824 000	1 276 000	2 100 000	33 000	2 750	3 388	282	2 028	169	38 416	602 757
11005	5 rok	U	99	2,20736	1 029 000	2 871 000	3 900 000	74 250	6 188	7 623	635	2 028	169	83 901	1 356 202
11101	4 rok	B2	93	2,07358	1 053 000	2 697 000	3 750 000	69 750	5 813	7 161	597	2 028	169	78 939	1 274 008
11102	3 rok	B	58	1,29320	1 068 000	1 682 000	2 750 000	43 500	3 625	4 466	372	2 028	169	49 994	794 542
11103	4 rok	B	87	1,93980	1 127 000	2 523 000	3 650 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
11104	1 rok	B	35	0,78038	785 000	1 015 000	1 800 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
11105	3 rok	B	79	1,76143	559 000	2 291 000	2 850 000	59 250	4 938	6 083	507	2 028	169	67 361	1 082 223
11201	4 rok	B2	93	2,07358	1 103 000	2 697 000	3 800 000	69 750	5 813	7 161	597	2 028	169	78 939	1 274 008
11202	3 rok	B	58	1,29320	1 118 000	1 682 000	2 800 000	43 500	3 625	4 466	372	2 028	169	49 994	794 542
11203	4 rok	B	87	1,93980	1 227 000	2 523 000	3 750 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
11204	1 rok	B	35	0,78038	835 000	1 015 000	1 850 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
11205	3 rok	B	79	1,76143	609 000	2 291 000	2 900 000	59 250	4 938	6 083	507	2 028	169	67 361	1 082 223
11301	4 rok	B2	93	2,07358	1 153 000	2 697 000	3 850 000	69 750	5 813	7 161	597	2 028	169	78 939	1 274 008
11302	3 rok	B	58	1,29320	1 168 000	1 682 000	2 850 000	43 500	3 625	4 466	372	2 028	169	49 994	794 542
11303	4 rok	B	87	1,93980	1 277 000	2 523 000	3 800 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
11304	1 rok	B	35	0,78038	885 000	1 015 000	1 900 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
11305	3 rok	B	79	1,76143	659 000	2 291 000	2 950 000	59 250	4 938	6 083	507	2 028	169	67 361	1 082 223
11401	3 rok	T	72	1,60535	1 112 000	2 088 000	3 200 000	54 000	4 500	5 544	462	2 028	169	61 572	986 327
11402	2 rok	T	42	0,93645	1 282 000	1 218 000	2 500 000	31 500	2 625	3 234	270	2 028	169	36 762	575 355
11403	3 rok	T	78	1,73913	1 138 000	2 262 000	3 400 000	58 500	4 875	6 006	501	2 028	169	66 534	1 068 521
11404	2 rok	T	43	0,95875	1 353 000	1 247 000	2 600 000	32 250	2 688	3 311	276	2 028	169	37 589	589 056
21001	5 rok	U	100	2,22965	800 000	2 900 000	3 700 000	75 000	6 250	7 700	642	2 028	169	84 728	1 369 897
21002	2 rok	U	45	1,00334	695 000	1 305 000	2 000 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452
21003	4 rok	U	87	1,93980	827 000	2 523 000	3 350 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21101	4 rok	B2	87	1,93980	977 000	2 523 000	3 500 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21102	2 rok	B	45	1,00334	795 000	1 305 000	2 100 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452
21103	2 rok	B	45	1,00334	795 000	1 305 000	2 100 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /FB /T ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Års-avgift triple play ³⁾	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
21104	4 rok	B2	87	1,93980	977 000	2 523 000	3 500 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21201	4 rok	B2	87	1,93980	1 027 000	2 523 000	3 550 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21202	2 rok	B	45	1,00334	845 000	1 305 000	2 150 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452
21203	2 rok	B	45	1,00334	845 000	1 305 000	2 150 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452
21204	4 rok	B2	87	1,93980	1 027 000	2 523 000	3 550 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21301	4 rok	B2	87	1,93980	1 077 000	2 523 000	3 600 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21302	2 rok	B	45	1,00334	895 000	1 305 000	2 200 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452
21303	2 rok	B	45	1,00334	895 000	1 305 000	2 200 000	33 750	2 813	3 465	289	2 028	169	39 243	616 452
21304	4 rok	B2	87	1,93980	1 077 000	2 523 000	3 600 000	65 250	5 438	6 699	558	2 028	169	73 977	1 191 813
21401	2 rok	T	40	0,89186	1 240 000	1 160 000	2 400 000	30 000	2 500	3 080	257	2 028	169	35 108	547 959
21402	3 rok	T	65	1,44928	1 115 000	1 885 000	3 000 000	48 750	4 063	5 005	417	2 028	169	55 783	890 438
21403	3 rok	T	65	1,44928	1 115 000	1 885 000	3 000 000	48 750	4 063	5 005	417	2 028	169	55 783	890 438
21404	2 rok	T	40	0,89186	1 240 000	1 160 000	2 400 000	30 000	2 500	3 080	257	2 028	169	35 108	547 959
31001	5 rok	U	99	2,20736	479 000	2 871 000	3 350 000	74 250	6 188	7 623	635	2 028	169	83 901	1 356 202
31002	2 rok	U	44	0,98105	374 000	1 276 000	1 650 000	33 000	2 750	3 388	282	2 028	169	38 416	602 757
31003	1 rok	U	35	0,78038	535 000	1 015 000	1 550 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
31004	4 rok	U+FB	90	2,00669	590 000	2 610 000	3 200 000	67 500	5 625	6 930	578	2 028	169	76 458	1 232 910
31005	3 rok	FB	60	1,33779	310 000	1 740 000	2 050 000	45 000	3 750	4 620	385	2 028	169	51 648	821 938
31101	3 rok	B	79	1,76143	9 000	2 291 000	2 300 000	59 250	4 938	6 083	507	2 028	169	67 361	1 082 223
31102	1 rok	B	35	0,78038	585 000	1 015 000	1 600 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
31103	4 rok	B	90	2,00669	640 000	2 610 000	3 250 000	67 500	5 625	6 930	578	2 028	169	76 458	1 232 910
31104	3 rok	B	60	1,33779	410 000	1 740 000	2 150 000	45 000	3 750	4 620	385	2 028	169	51 648	821 938
31105	4 rok	B2	93	2,07358	553 000	2 697 000	3 250 000	69 750	5 813	7 161	597	2 028	169	78 939	1 274 008
31201	3 rok	B	79	1,76143	59 000	2 291 000	2 350 000	59 250	4 938	6 083	507	2 028	169	67 361	1 082 223
31202	1 rok	B	35	0,78038	635 000	1 015 000	1 650 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
31203	4 rok	B	90	2,00669	690 000	2 610 000	3 300 000	67 500	5 625	6 930	578	2 028	169	76 458	1 232 910
31204	3 rok	B	60	1,33779	460 000	1 740 000	2 200 000	45 000	3 750	4 620	385	2 028	169	51 648	821 938
31205	4 rok	B2	93	2,07358	603 000	2 697 000	3 300 000	69 750	5 813	7 161	597	2 028	169	78 939	1 274 008
31301	3 rok	B	79	1,76143	109 000	2 291 000	2 400 000	59 250	4 938	6 083	507	2 028	169	67 361	1 082 223
31302	1 rok	B	35	0,78038	635 000	1 015 000	1 650 000	26 250	2 188	2 695	225	2 028	169	30 973	479 465
31303	4 rok	B	90	2,00669	740 000	2 610 000	3 350 000	67 500	5 625	6 930	578	2 028	169	76 458	1 232 910
31304	3 rok	B	60	1,33779	510 000	1 740 000	2 250 000	45 000	3 750	4 620	385	2 028	169	51 648	821 938
31305	4 rok	B2	93	2,07358	653 000	2 697 000	3 350 000	69 750	5 813	7 161	597	2 028	169	78 939	1 274 008
31401	2 rok	T	42	0,93645	1 282 000	1 218 000	2 500 000	31 500	2 625	3 234	270	2 028	169	36 762	575 355
31402	3 rok	T	72	1,60535	1 112 000	2 088 000	3 200 000	54 000	4 500	5 544	462	2 028	169	61 572	986 327
31403	2 rok	T	43	0,95875	1 153 000	1 247 000	2 400 000	32 250	2 688	3 311	276	2 028	169	37 589	589 056
31404	3 rok	T	81	1,80602	1 051 000	2 349 000	3 400 000	60 750	5 063	6 237	520	2 028	169	69 015	1 109 619
			4485	100,00000	56 685 000	130 065 000	186 750 000	3 363 750		345 345		135 876		3 844 971	
Diff				0,00000											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter 3 363 750 kr
 Årsavgift hushållsel inklusive moms 345 345 kr
 Årsavgift triple play 135 876 kr

Summa intäkter 3 844 971 kr

1) Uteplats/Balkong/Fransk balkongTerrass samt förråd finns till varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	2,60%
Amortering år 1-6	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		3 364	3 431	3 500	3 570	3 641	3 714	4 100	4 527
Årsavgifter hushållsel		345	352	359	366	374	381	421	465
Årsavgifter triple play		136	139	141	144	147	150	166	183
Summa intäkter		3 845	3 922	4 000	4 080	4 162	4 245	4 687	5 175
Drift/underhållskostnader		-1 280	-1 305	-1 331	-1 358	-1 385	-1 413	-1 560	-1 722
Hushållsel		-345	-352	-359	-366	-374	-381	-421	-465
Triple play		-136	-139	-141	-144	-147	-150	-166	-183
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-134
Summa kostnader		-1 761	-1 796	-1 832	-1 868	-1 906	-1 944	-2 146	-2 504
DRIFTSNETTO		2 084	2 126	2 168	2 212	2 256	2 301	2 541	2 671
Räntekostnader		-1 597	-1 589	-1 581	-1 573	-1 565	-1 558	-1 486	-1 406
Amortering		-307	-307	-307	-307	-307	-307	-614	-614
Fond för yttre underhåll		-179	-183	-187	-190	-194	-198	-219	-241
KASSAFLÖDE		0	46	93	141	189	238	222	410
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	47	140	280	470	708	1 212	3 143
Amortering		307	307	307	307	307	307	614	614
Fond för yttre underhåll		179	183	187	190	194	198	219	241
Avskrivning linjär/rak		-1 715	-1 715	-1 715	-1 715	-1 715	-1 715	-1 715	-1 715
RESULTAT		-1 228	-1 178	-1 128	-1 076	-1 024	-971	-660	-449
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 228	-2 406	-3 534	-4 611	-5 635	-6 606	-10 553	-12 963
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		91 140	92 963	94 822	96 718	98 653	100 626	111 099	122 662

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,60%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		857	874	892	910	928	947	1045	1154
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	994	1 011	1 028	1 045	1 062	1 080	1 173	1 275
Ändring av årsavgift		16,0%	15,6%	15,2%	14,8%	14,5%	14,1%	12,2%	10,5%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	857	879	901	923	947	970	1 099	1 250
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,2%	8,4%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl 2021-06 - 24 för bostadsrättsföreningen Stormlyktan, org.nr:769626-6191

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

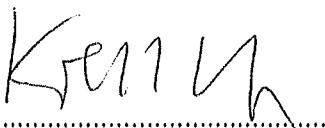
Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-06 - 29



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-06-29 för Brf Stormlyktan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-03-11
Registreringsbevis	2020-06-12
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor	2021-06-24
Kreditoffert	2020-09-23 rev. 2020-11-18
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021	odaterad
Fastighetsregisterutdrag	2021-06-17
Ränteindikation	2021-06-15
Förråd	2021-06-22

