

**KOSTNADSKALKYLFÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENING TOPAZ NR 1
STOCKHOLMS KOMMUN (769634-6365)**



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan.....	7
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, utbetalningar och avsättningar	8
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
G.	Nyckeltal.....	9
H.	Redovisning av lägenheter	10
I.	Ekonomisk prognos	13
J.	Känslighetsanalys	14
K.	Särskilda förhållanden.....	15



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Topaz nr 1, org. nr. 769634-6365, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra ett flerbostadshus med totalt 116 lägenheter på del av fastigheten Stadshagen 1:1. Ansökan om bygglov kommer att lämnas in under kvartal 4-22. Planerad byggstart beräknas ske så snart bygglov erhållits. Upplåtelse beräknas kunna ske under 2:a kvartalet 2024 för tillträde preliminärt med början under kvartal 3 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Fastigheten planeras att förvärvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer sedan, genom transportköp, överföras till bostadsrättsföreningen. Därefter likvideras bolaget genom Svenska Hem Entreprenad AB:s försorg och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på totalentreprenadavtal enligt offert från Svenska Hem Entreprenad AB. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen då värdet ännu inte kan beräknas. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet eller del av fastighet.

Enligt offert om uppförande av föreningens byggnader som har lämnats av Svenska Hem Entreprenad AB genomförs byggnadsprojektet som en totalentreprenad enligt ABT06. Enligt offerten svarar Svenska Hem Entreprenad AB under 6 månader efter entreprenadtidens utgång för årsavgifterna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Svenska Hem Entreprenad AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Föreningens årsredovisning kommer att utföras enligt BFN regelverk för mindre företag, K2. Färdigställandeförsäkring samt insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas hos Gar-Bo Försäkring AB. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott lämnas i form av förskottsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer efter godkänd slutbesiktning att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Del av Stadshagen 1:1, Stockholms kommun
Adress: Sankt Göransgatan 157 (preliminärt uppgift), 112 17, Stockholm
Fastighetens areal: ca 900 kvm
Bostadsarea: 3093 kvm¹ samt 40 kvm (BIA Loft)
Bygglov: Föreningen avser att ansöka om bygglov under december 2022.
Bebyggelse: Ett flerbostadshus med sammanlagt 116 lägenheter.
Detaljplan: Stockholm Stadshagen, 0180K-P2013-08100

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har rätt till preliminärt 25 p-platser hos Stockholms parkering, antalet kan komma att justeras i samband med att bygglov ges. Medlemmar tecknar själv avtal med Stockholm Parkering. På föreningens fastighet finns uteplatser, gårdsytor samt sopsug.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i blivande gemensamhetsanläggning för parkering.

Servitut

Fastigheten kan komma att belastas av servitut avseende gångvägar och ledningar samt SL:s nyttjande av tunnelbaneentré.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

GRUNDLÄGGNING	Betongplatta på mark
YTTERVÄGGAR	Utfackningsväggar av trä, fasad av skivmaterial.
VÄGGAR	Bärande i stålpelare och betong och lägenhetsskiljande väggar i trä.
YTTERTAK	Falsad plåt.
BALKONGER	Balkong med glasräcke
FÖRRÅD	Avskiljs med galler.
CYKEL / BARNVAGN	I källare
PARKERING	Parkering hyrs direkt av Stockholm parkering
VÄRME	Fjärrvärme
VENTILATION	Centralt FTX-aggregat med komfortkyla
EL	Ett gemensamt el-abonnemang för fastigheten, undermätare för varje lägenhet.
BRANDSKYDD	Enligt brandskyddsdokumentation.
TV /TELE/DATA	Fiber.
TRAPPHUS	Hiss.
UTVÄNDIG MARK	Gröna ytor, asfalt, entré med plattsättning. Uteplatser trätrall/sten.

Kortfattad rumsbeskrivning

GENERELLT I SAMTLIGA BOSTÄDER

Genomgående ljus mattlackad parkett 3 stav. Industrimålad vid sockel. Innerdörrar. Släta vita dörrar med stilrena trycken i krom. Vita dörrfoder.

Garderob och linneskåp i vitt utförande. Väggar i rum målas i ljus kulör I lägenheter med loft inreds loften med parkett och vitmålade väggar.

Trapp eller steg till loft beroende på lägenhetstyp.

¹ Lägenhetsareor enligt Svensk Standard, avrundade till heltal och summerade

KÖK

Kökssnickerier

Vita köksluckor

Handtag. Väggskap utan handtag. Bänkskap med rostfritt handtag. Spotlights/LED-list under väggskap

Stänkskydd

Laminatbänkskiva

Köksblandare

Vitvaror glashäll, integrerad diskmaskin (i mån av plats), ugn, kyl/frys. Fläkt (typ ej fastställd).

BADRUM

Helkaklade väggar, klinkergolv, vitmålat tak. Tvättställspaket: Spegel 600 och spegelbelysning.

Eluttag. Takbelysning.

WC stol golvstående Tvättställsblandare, Vikbar Duschvägg, Duschset

Kombimaskin (tvätt och tork kombinerad).

Övrigt

Vita garderober med hylla och klädstång.

ÖVRIGT

Elcentral.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som sker genom köp av aktiebolag	302 154 350
Totalentreprenadkontrakt med Svenska Hem Entreprenad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, fastighetsskatt till och med fastställt värdeår samt moms)	125 009 781
Kassa	100 000
Summa beräknad slutlig	427 264 131

Uppskattat taxeringsvärde

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0180193

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark, kr	96 000 000	0	96 000 000
Byggnad, kr	108 000 000	0	108 000 000
Totalt, kr	204 000 000	0	204 000 000

Avskrivning enligt redovisningsregel K2

Avskrivning sker linjärt enligt bokföringsnämndens regelverk K2.

Underlag för avskrivning är entreprenadsumman, dvs anskaffningsvärdet exklusive mark, finansiering och kassa, dvs:

Avskrivningsunderlag	125 009 781 kronor
Avskrivningstid	120 år
Avskrivningsbelopp:	1 041 748 kr/år

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller årsavgifter.



D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Amortering År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)	offert 2022-11-25
Lån 1	13 392 690	3 månader	3,76%	0,42%	55 800	503 565	559 365	3,76%
Lån 2	13 392 690	1 år	3,99%	0,42%	55 800	534 368	590 168	3,99%
Lån 3	13 392 690	2 år	4,15%	0,42%	55 800	555 797	611 597	4,15%
Summa lån	40 178 070		3,97%		167 400	1 593 730	1 761 130	3,97%
Insatser	387 086 061							
Summa	427 264 131							

Snittränta enligt offert från Danske Bank 3,97%

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Amortering 0,42% år 1, 0,5% år 2-5, från år 6 rak amortering med 1% per år enligt offert från bank.

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta. Beloppen ovan kan vara avrundade. Ränta enligt erhållen offert per 22-11-25 är 3,97 %.

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, UTBETALNINGAR OCH AVSÄTTNINGAR

Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

Kostnader (exklusive avskrivning), betalningar och fondavsättning	
Kapitalkostnader (inkl amortering)	
Räntekostnader	1 593 730
Amortering	167 400
Summa kapitalkostnad	1 761 130
Driftskostnader och löpande underhåll ¹	
Summa driftskostnader och löpande underhåll	571 037
Reserv driftskostnader	17 075
Summa driftskostnader och löpande underhåll	588 112
Drift som debiteras vidare	
Värme o kyla inkl mätdata ²	309 064
El (hushållsel) ³	580 000
Summa avgifter för debitering	889 064
Totala kostnader o betalningar (exkl avskrivningar)	3 238 306
Avsättning till underhållsfond ⁴	
Summa efter avsättning	3 331 096

1 Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

2 Kostnaden för uppvärmning, varmvatten och kyla debiteras individuellt efter förbrukning. Kostnaden är här schablonberäknad

3 Föreningen har ett el-abonnemang för fastigheten med undermätare för varje lägenhet. Föreningen betalar leverantören och debiterar varje lägenhet för faktisk förbrukning. Ovanstående siffror är schablonberäknade. Beroende på elprisets utveckling är det för närvarande svårt att beräkna dessa kostnader. Beräkningen är gjord med ett elpris om 2,00 kr/kWh (inklusive moms)

4 Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt tills att underhållsplan har upprättats med belopp motsvarande avsättning i kostnadskalkyl. Bostadsrättsföreningen sätter år 1 av 30 kr per kvm till den yttre fonden.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Inbetalningar	Tkr
Årsavgifter ¹	2 442 032
Hushållsel, separat debitering	580 000
Värme o kyla inkl mätdata	309 064
	0
Summa inbetalningar	3 331 096
Summa kassaflöde före avsättningar	92 790

¹ Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt 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 enligt föreningens stadgar för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan

G. NYCKELTAL

Sammanställning nyckeltal

Areor

BOA	3 093	m2
BIA Loft	40	m2
BOA+ BIA loft	3 133	m2

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad, inkl. kassa	138 139	kr/m2
Belåning/m2	12 990	kr/m2
Insats	125 149	kr/m2
Årsavgift/m2	790	kr/m2
Driftkostnad	190	kr/m2
Värme som vidaredebiteras	100	kr/m2
Avsättning till yttre underhåll	30	kr/m2
Avskrivning byggnad	337	kr/m2
Amortering (genomsnitt år 1-16)	109	kr/m2
Amortering+avsättning	139	kr/m2

Belåningsgrad	9,4%
Räntekänslighet ¹	16,5

Not

¹ Räntekänslighet är kvoten mellan Belåning och Årsavgift

H. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Plan/ Loft Balk Utepl	Lgh- typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total- yta *	Insats	Andelstal **	Årsavgift lgh *** per år per mån		Prel. deb el/år ****	Prel.deb vär&kyl/år *****	Månads- avgift *****	Lghs andel av lån*****
1 101	P2U	1 rok	28	-	28	2 939 391	0,8837	21 579	1 798	5 000	2 798	2 448	355 000
1 102	P2U	1 rok	31	-	31	3 227 321	0,9322	22 764	1 897	5 000	3 098	2 572	374 000
1 103	P2U	1 rok	24	-	24	2 475 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 104	P2U	1 rok	35	-	35	3 074 500	0,9968	24 343	2 029	5 000	3 497	2 737	400 000
1 105	P2UB	1 rok	38	-	38	3 294 500	1,0453	25 527	2 127	5 000	3 797	2 860	419 000
1 106	P2UB	1 rok	24	-	24	2 524 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 201	P3B	1 rok	28	-	28	3 146 956	0,8837	21 579	1 798	5 000	2 798	2 448	355 000
1 202	P3B	1 rok	31	-	31	3 470 893	0,9322	22 764	1 897	5 000	3 098	2 572	374 000
1 203	P3B	1 rok	24	-	24	2 634 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 204	P3B	1 rok	35	-	35	3 734 500	0,9968	24 343	2 029	5 000	3 497	2 737	400 000
1 205	P3B	1 rok	38	-	38	4 174 500	1,0453	25 527	2 127	5 000	3 797	2 860	419 000
1 206	P3B	1 rok	24	-	24	2 695 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 207	P3B	1 rok	22	-	22	2 365 000	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 208	P3B	1 rok	22	-	22	2 365 000	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 209	P3B	1 rok	21	-	21	2 365 000	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 210	P3U	1 rok	23	-	23	2 634 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 211	P3U	1 rok	26	-	26	2 915 000	0,8513	20 790	1 732	5 000	2 598	2 366	342 000
1 212	P3B	1 rok	22	-	22	2 420 000	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 213	P3B	1 rok	24	-	24	2 634 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 214	P3B	1 rok	24	-	24	2 640 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 301	P4B	1 rok	23	-	23	2 744 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 302	P4B	2 rok	32	-	32	3 410 000	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 303	P4B	1 rok	24	-	24	2 744 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 304	P4B	1 rok	22	-	22	2 524 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 305	P4B	1 rok	22	-	22	2 524 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 306	P4B	1 rok	21	-	21	2 524 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 307	P4B	1 rok	23	-	23	2 744 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 308	P4B	1 rok	30	-	30	3 410 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
1 309	P4B	1 rok	22	-	22	2 524 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 310	P4B	1 rok	24	-	24	2 744 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 311	P4B	1 rok	24	-	24	2 744 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 401	P5B	1 rok	23	-	23	2 744 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 402	P5B	2 rok	32	-	32	3 410 000	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 403	P5B	1 rok	24	-	24	2 744 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 404	P5B	1 rok	22	-	22	2 524 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 405	P5B	1 rok	22	-	22	2 524 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 406	P5B	1 rok	21	-	21	2 524 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 407	P5B	1 rok	23	-	23	2 744 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 408	P5B	1 rok	30	-	30	3 410 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
1 409	P5B	1 rok	22	-	22	2 524 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 410	P5B	1 rok	24	-	24	2 744 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 411	P5B	1 rok	24	-	24	2 744 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 501	P6B	1 rok	23	-	23	2 854 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 502	P6B	2 rok	32	-	32	3 685 000	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 503	P6B	1 rok	24	-	24	2 854 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 504	P6B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 505	P6B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 506	P6B	1 rok	21	-	21	2 634 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 507	P6B	1 rok	23	-	23	2 964 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 508	P6B	1 rok	30	-	30	3 685 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000



Lgh- nr	Plan/ Loft Balk Utepl	Lgh- typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total- yta *	Insats	Andelstal **	Årsavgift lgh		Prel. deb el/år ****	Prel.deb vär&kyl/år *****	Månads- avgift *****	Lghs andel av lån*****
1 509	P6B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 510	P6B	1 rok	24	-	24	2 964 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 511	P6B	1 rok	24	-	24	2 854 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 601	P7B	1 rok	23	-	23	2 854 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 602	P7B	2 rok	32	-	32	3 685 000	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 603	P7B	1 rok	24	-	24	2 854 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 604	P7B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 605	P7B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 606	P7B	1 rok	21	-	21	2 634 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 607	P7B	1 rok	23	-	23	2 964 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 608	P7B	1 rok	30	-	30	3 685 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
1 609	P7B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 610	P7B	1 rok	24	-	24	2 964 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 611	P7B	1 rok	24	-	24	2 854 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 701	P8B	1 rok	23	-	23	2 854 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 702	P8B	2 rok	32	-	32	3 795 000	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 703	P8B	1 rok	24	-	24	2 854 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 704	P8B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 705	P8B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 706	P8B	1 rok	21	-	21	2 634 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 707	P8B	1 rok	23	-	23	2 964 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 708	P8B	1 rok	30	-	30	3 795 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
1 709	P8B	1 rok	22	-	22	2 634 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 710	P8B	1 rok	24	-	24	2 964 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 711	P8B	1 rok	24	-	24	2 854 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 801	P9B	1 rok	23	-	23	2 964 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 802	P9B	2 rok	32	-	32	3 795 000	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 803	P9B	1 rok	24	-	24	2 964 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 804	P9B	1 rok	22	-	22	2 744 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 805	P9B	1 rok	22	-	22	2 744 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 806	P9B	1 rok	21	-	21	2 744 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 807	P9B	1 rok	23	-	23	2 964 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 808	P9B	1 rok	30	-	30	3 795 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
1 809	P9B	1 rok	22	-	22	2 744 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 810	P9B	1 rok	24	-	24	2 964 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 811	P9B	1 rok	24	-	24	2 964 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 901	P10B	1 rok	23	-	23	3 025 000	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 902	P10B	2 rok	32	-	32	3 844 500	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
1 903	P10B	1 rok	24	-	24	3 025 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 904	P10B	1 rok	22	-	22	2 744 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 905	P10B	1 rok	22	-	22	2 744 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 906	P10B	1 rok	21	-	21	2 744 500	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
1 907	P10B	1 rok	23	-	23	3 074 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
1 908	P10B	1 rok	30	-	30	3 844 500	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
1 909	P10B	1 rok	22	-	22	2 744 500	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
1 910	P10B	1 rok	24	-	24	3 074 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
1 911	P10B	1 rok	24	-	24	3 025 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
2 001	P11B	1 rok	23	-	23	3 162 500	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
2 002	P11B	2 rok	32	-	32	4 019 250	0,9483	23 159	1 930	5 000	3 198	2 613	381 000
2 003	P11B	1 rok	24	-	24	3 162 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000



Lgh- nr	Plan/ Loft Balk Utepl	Lgh- typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total- yta *	Insats	Andelstal **	Årsavgift lgh		Prel. deb el/år ****	Prel.deb vär&kyl/år *****	Månads- avgift *****	Lghs andel av lån*****
								*** per år	per mån				
2 004	P11B	1 rok	22	-	22	2 869 250	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
2 005	P11B	1 rok	22	-	22	2 869 250	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
2 006	P11B	1 rok	21	-	21	2 869 250	0,7705	18 816	1 568	5 000	2 098	2 160	309 000
2 007	P11B	1 rok	23	-	23	3 214 250	0,8028	19 606	1 634	5 000	2 298	2 242	322 000
2 008	P11B	1 rok	30	-	30	4 019 250	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
2 009	P11B	1 rok	22	-	22	2 869 250	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
2 010	P11B	1 rok	24	-	24	3 214 250	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
2 011	P11B	1 rok	24	-	24	3 162 500	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
2 101	P12B	3-7 rok	161	-	161	29 750 000	3,0337	74 084	6 174	5 000	16 088	7 931	1 218 000
2 102	P12B	1 rok	22	-	22	3 095 000	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
2 103	P12B	2-4 rok	67	-	67	9 950 000	1,5141	36 975	3 081	5 000	6 695	4 056	608 000
2 104	P12B	2-4 rok	63	-	63	9 350 000	1,4495	35 396	2 950	5 000	6 295	3 891	582 000
2 105	P12B	1,5 rok	30	12	42	4 800 000	0,9160	22 369	1 864	5 000	2 998	2 531	368 000
2 106	P12B	1 rok	22	8	30	3 495 000	0,7867	19 211	1 601	5 000	2 198	2 201	316 000
2 107	P12B	1 rok	24	10	34	3 750 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
2 108	P12B	1 rok	24	10	34	3 750 000	0,8190	20 000	1 667	5 000	2 398	2 283	329 000
diff							0,0000	0	-	-	-	-	25 070
116			3 093	40	3 133	387 086 061	100,0000	2 442 032	203 503	580 000	309 064	277 591	40 178 070

Noter

*Mätning av area har gjorts utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. I lofitytan är klädkammare inräknad.

** Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal beräknas som 50% av lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta, samt med 50% av lägenhetens andel av totala antalet lägenheter. Det innebär dels att mindre lägenheter betalar något högre avgift per kvadratmeter än större lägenheter då även driftskostnaderna per kvm är något högre för små lägenheter.

*** Årsavgift exklusive uppvärmning/kyla som mäts individuellt och debiteras efter verklig förbrukning samt internetanslutning som betalas direkt till leverantören. Kostnaden för hushållsel debiteras separat av bostadsrättsföreningen.

**** Kostnaden för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning debiteras löpande. Avräkning sker efterhand mot verklig förbrukning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende, storlek på bostad och konsumtionsmönster. Värdet för förbrukning hämtade från konsumenternas energimarknadsbyrå, genomsnitt för liten resp större lgh 2021. Elpris 2,00 kr/kWh

***** Årsavgift per månad inklusive preliminärt debiterad hushållseloch värme/kyla men exklusive internetanslutning. Kostnaden för internetanslutning kan uppskattas till 300 kr per månad beroende på val av tjänster.

***** Lägenhetens andel av lån redovisas i informationssyfte. Andelen är fördelad efter lägenhetens andelstal

*****Kostnad för Värme och kyla tillkommer varje lägenhetsinnehavare utöver årsavgift med beräknad avgift på ca. 100 kr/kvm/år. Denna kostnad är schablonberäknad och påverkas av individuella konsumtionsmönster

I. EKONOMISK PROGNOSS

Ekonomisk prognos år 1-16

Ränte- och Inflationsantaganden

Ränteantagande	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%
Ur ekonomisk planb	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%
Anpassat antagande	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Återstående lån	40 178 070	40 010 670	39 809 780	39 608 889	39 407 999	39 207 109	37 198 205	35 189 302
Amortering	0,42%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa utbetalningar och avsättningar	3 238 306	3 294 700	3 316 866	3 339 634	3 363 017	3 587 918	3 677 979	4 022 502
Kapitalutgifter	1 761 130	1 787 980	1 780 012	1 772 043	1 764 074	1 956 996	1 877 310	1 797 623
Räntor	1 593 730	1 587 090	1 579 121	1 571 153	1 563 184	1 555 215	1 475 529	1 395 842
Amortering	167 400	200 890	200 890	200 890	200 890	401 781	401 781	401 781
Driftskostnader o löpande underhåll	588 112	599 874	611 872	624 109	636 591	649 323	716 905	791 521
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	236 795
Summa beräknade inbetalningar	3 331 096	3 397 718	3 465 672	3 534 986	3 605 686	3 677 799	4 060 588	4 483 217
Beräknade årsavgifter	2 442 032	2 490 873	2 540 690	2 591 504	2 643 334	2 696 201	2 976 824	3 286 654
Övriga inkomster	889 064	906 845	924 982	943 482	962 351	981 598	1 083 764	1 196 563
Kassaflöde efter amortering	92 790	103 018	148 807	195 352	242 668	89 882	382 609	460 715
Avsättning underhållsfond	92 790	94 646	96 539	98 469	100 439	102 448	113 110	124 883
Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond	0	8 372	52 268	96 882	142 230	-12 566	269 498	335 832
 Ackumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	192 790	295 808	444 615	639 967	882 635	972 517	2 291 670	4 903 307
Ackumulerad fond	92 790	187 436	283 975	382 444	482 883	585 331	1 129 135	1 729 539
Resultatprognos								
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	0	8 372	52 268	96 882	142 230	-12 566	269 498	335 832
Justering för amortering (+)	167 400	200 890	200 890	200 890	200 890	401 781	401 781	401 781
Justering för avsättning (+)	92 790	94 646	96 539	98 469	100 439	102 448	113 110	124 883
Justering för avskrivning (-)	1 041 748	1 041 748	1 041 748	1 041 748	1 041 748	1 041 748	1 041 748	1 041 748
Redovisningsmässigt resultat (före avsättning)	-781 558	-737 840	-692 051	-645 506	-598 189	-550 086	-257 359	-179 253
Ack resultat	-781 558	-1 519 398	-2 211 449	-2 856 955	-3 455 144	-4 005 230	-5 885 914	-6 474 114

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1. Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
2. Amortering 0,42% år 1, 0,5% år 2-5, från år 6 rak amortering med 1% per år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
3. Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
4. Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
5. Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m2 BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

Genomsnittsbelopp i kr/m2 BOA

År		1	2	3	4	5	6	11	16
I prognosen antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå		790	805	821	838	855	872	962	1 063
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	919	935	950	966	982	998	1 083	1 176
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	1 049	1 064	1 079	1 094	1 109	1 125	1 203	1 290
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	1 179	1 193	1 208	1 222	1 237	1 252	1 323	1 404
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	660	676	693	710	727	745	842	949
I prognosen antagen räntenivå och									
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	790	809	827	846	865	885	989	1 120
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	790	813	834	854	876	898	1 019	1 187
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	3%	790	817	840	863	887	912	1 051	1 264

K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Svenska Hem Entreprenad AB.
2. 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 för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
3. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Datum enligt digital signering

Bostadsrättsförening Topaz nr 1

Terje Mörnholm

Mats Svensson

Sven Middagsfjell



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Topaz nr 1, Stockholms kommun, med org.nr 769634-6365, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader samt avsättningar till yttre fond. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 116 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse till granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl enligt digital signering

Stadgar för Brf Topaz nr 1 registrerade 2019-11-29

Registreringsbevis för Föreningen

Fastighetsutdrag

Offert från Svenska Hem Entreprenad AB till Föreningen att på totalentreprenad uppföra 116 bostadslägenheter på del av fastigheten Stadshagen 1:1, Stockholms kommun, samt att förvärva nämnda fastighet, dat. 2022-11-16

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-10-14

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557482499463

Dokument

Kostnadskalkyl Brf Topaz slutlig
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2022-11-30 08:49:31 CET (+0100) av Peter Wipp
(PW)
Färdigställt 2022-12-01 16:02:23 CET (+0100)

Initierare

Peter Wipp (PW)
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB
Org. nr 559220-3920
peter.wipp@punkthojden.se
+46702402093

Signerande parter

Mats Svensson (MS)
Personnummer 195312170276
mats@svh.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS SVENSSON"
Signerade 2022-11-30 11:01:51 CET (+0100)

Terje Mörnholm (TM)
Personnummer 196909040195
terje@mornholmlaw.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Terje Ivan Oliver Mörnholm"
Signerade 2022-11-30 10:01:47 CET (+0100)

Sven Middagsfjell (SM)
Personnummer 196303118258
sven@storlienbygg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN MIDDAGSFJELL"
Signerade 2022-12-01 15:28:22 CET (+0100)

Per Envall (PE)
Personnummer 196801186237
per.envall@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ENVALL"
Signerade 2022-12-01 15:32:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557482499463

Maximilian Eldberg (ME)

Personnummer 8708240034

max.eldberg@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MAXIMILIAN ELDBERG"

Signerade 2022-12-01 16:02:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

