

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Dalsta Gård

Organisationsnummer 769641-0583

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden
- L. Underhållsplan

Intyg

Handwritten signature and initials

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Dalsta Gård, som registrerades hos Bolagsverket 2022-03-29 med organisationsnummer 769641-0583 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3§ Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på kostnaderna för fastighetsförvärven mm på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

BRF kan komma att ansöka hos Garbo om säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar och kända förhållanden vid tiden för kostnadskalkylens upprättande. Byggstart beräknas ske under sommaren/hösten 2022. Upplåtelse beräknas ske våren/sommaren 2023 och tillträde beräknas ske sommaren/hösten 2023.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheterna genom köp av samtliga aktier i ACGR Tomtutveckling 1 AB, org nr: 559310-3582. Säljare av aktierna är Ag Projekt 1 AB, org nr: 559304-1022 som säljer 50% och bolaget Dottern till T & K AB org nr: 559316-4477 som säljer 50%.

Efter att bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten skall aktiebolaget likvideras. Förvärvet sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006. Säljarna garanterar att bostadsrättsföreningen går skadeslös i förhållande till ett sedvanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till ej avsedda skattemässiga konsekvenser.

Bostadsrättsföreningen består av åtta fastigheter. På varje fastighet kommer det att uppföras ett tvåbostadshus och ett attefallshus. Bostadsrättsföreningen består av totalt 24 lägenheter i 16 hus. Till varje bostadsrätt kommer det att finnas ett enskilt förråd som tillhör respektive bostadsrätt.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Dalsta 4:10-17 Botkyrka kommun
Adress	Lindbacken nr okänt i dagsläget
Tomtens areal	14 314 kvm (samtliga åtta fastigheter)
Bostadsarea	ca 2100 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Tvåbostadshus i två plan ett på varje fastighet och ett attefallshus på varje fastighet samt utvändiga förråd
Byggår	2022/2023
Antal bostadslägenheter	Tjugofyra
Ägarform	Äganderätt, föreningen kommer att äga fastigheterna
Bygglov Detaljplan	Under framtagande Kagghamra 2:1 och Snäckstavik 3:2 2021-01-04

Rättigheter

Ledningsrätt för elektronisk kommunikation, VA och el

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet. Undermätare till lägenheterna

El

Individuell mätare till lägenheterna (egna abonnemang)

Uppvärmningssystem

Individuell frånluftsvärmepump, golvvärme på båda planen

Ventilation

Mekanisk frånluft, system med tilluft via ventiler i fasad/fönster

Avfall

Kommunal sophämtning, soptunnor i anslutning till respektive lägenhet.

Parkering

Parkering vid varje hus. 1 st p-plats till varje lägenhet

Bredband

Förberett med tomrör för fiber, individuella abonnemang i lägenheterna beställs av respektive köpare

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning

Platta på mark

Byggnadsstomme

Trä

Yttervägg

Trä

Lägenhetsskiljande väggar

Trä

Innerväggar i lägenheten

Gipsväggar/osb

Bjälklag

Trä

Fasad

Trä

Yttertak

Tegel/betongkupa

Ytterdörr

Trä

Fönster

Trä/aluminium 3 glas

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Golv

Parkett

Väggar

Målade

Tak

Målat

Hall

Klinkerplattor vid lägenhetens entre(del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Målade luckor

Bänkskiva komposit med diskho

Spishäll induktion

Inbyggnadsugn

Separat kyl och frys

Diskmaskin

Fläkt

Bad/tvätt/wc

Klinkerplattor på golv

Kakel på väggar

Golvmonterad toalett

Spegel över tvättstället

Duschvägg

Tvättmaskin och torktumlare

Spotlights i badrummet

Förvaring

Utvändigt kallförråd i anslutning till lägenheten ca 5 kvm

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)

Anskaffningskostnad*	93 800 000
Summa beräknad anskaffningskostnad	93 800 000

*Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden, pantbrev, lagfart osv.

Fastigheterna kommer vid givet tillfälle under uppförandeskedet försäkras i ett av de större försäkringsbolagen på marknaden, tex If, Trygg hansa, Skandia. Föreningen kommer att fullvärdesförsäkras med bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	34 752 000
Markvärde	8 176 000
Totalt	42 928 000

E. Finansieringsplan och nyckeltal

Finansiering

Insatser	68 600 000
Banklån lån	25 200 000
Summa finansiering	93 800 000

Banklån	
Belopp kr	25 200 000
Säkerhet	Pantbrev
Räntesats*	3%
Amortering	1%
Belopp amortering per år	252 000
Räntekostnad år 1	756 000
Totalbelopp år 1(ränta+amortering)	1 008 000

*Preliminär ränta

Nyckeltal

Totalkostnad per kvm (BOA)	44 667
Lån per kvm (BOA)	12 000
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	32 667
Årsavgift per kvm (BOA)	538
Driftkostnader per kvm (BOA)	104
Tillägg VA utgifter per kvm (BOA)	48
Underhållsavsättning+ amortering per kvm (BOA)	148
Kassaflöde per kvm (BOA)	2

F. Förenings beräknade kostnader år 1

Kapitalkostnader

Avskrivningar	460 000
Räntor	756 000
Summa kapitalkostnader	1 216 000

*Avskrivning sker med 1% årligen. Avskrivningsunderlaget är 46 miljoner

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel – gemensam finns ej	0	0
Vatten och avlopp – respektive lgh (undermätare)	100 000	48
Värme – bekostas av brhaverna	0	0
Avfall/sophantering	54 000	26
Fastighetsförsäkring	40 000	19
Ekonomisk förvaltning	25 000	12
Summa driftkostnader	219 000	105

Summa kapital och driftkostnader 1 435 000

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek Och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Övriga kostnader 0 0

Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är därmed befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Avsättning underhållsfond

Underhållsfond 60 000 29

G. Föreningens beräknade intäkter och kassaflödesprognos år 1

Årsavgifter och andra intäkter

Årsavgifter	1 129 200
VA- tillägg	100 000
Summa intäkter	1 229 200

Resultat år 1 (1 435 000 – 1 229 200) - 205 800

Kassaflödes prognos

Summa intäkter	1 229 200
Summa drift och kapitalkostnad	-1 435 000
Återföring avskrivning	460 000
Summa löpande drift	254 200
Amortering	-252 000
Investering/underhåll	0
Summa kassaflöde	2 200

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Prel. tilläg VA kr/år*	Andelstal
1001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
1002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
1003	1	30	1 400 000	15 000	1 250	1 500	1.3284%
2001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
2002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
2003	1	30	1 400 000	15 000	1 250	1 500	1.3284%
3001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
3002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
3003	1	30	1 400 000	15 000	1 250	1 500	1.3284%
4001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
4002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
4003	1	30	1 400 000	15 000	1 250	1 500	1.3284%
5001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
5002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
5003	2	55	1 750 000	29 700	2 475	2 700	2.6302%
6001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
6002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
6003	2	55	1 750 000	29 700	2 475	2 700	2.6302%
7001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
7002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
7003	2	55	1 750 000	29 700	2 475	2 700	2.6302%
8001	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
8002	5	110	3 500 000	59 400	4 950	5 200	5.2604%
8003	2	55	1 750 000	29 700	2 475	2 700	2.6302%
24 lgh		2100	68 600 000	1 129 200	94 100	100000	100%

Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel och värme för 110m2 (12000:-) 55m2 (7000:-) 30 m2 (5000:-)

Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband. Bostadsrättshavare tecknar egen hemförsäkring (3000:-)

*Föreningen har ett abonnemang för VA, bostadsrättshavare bekostar sin del av förbrukning och del av abonnemang, undermätare finns till varje lgh. Tillägget är en schablon, preliminär förbrukning beräknad per lägenhet och månad. Avrundningar har gjorts till heltal där så har behövts.

Björk

I: Ekonomisk-/kassaflödesprognos Brf Dalsta Gård

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 129 200	1 151 784	1 174 820	1 198 316	1 222 282	1 246 728	1 376 488	1 519 755
VA-tillägg	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Summa intäkter	1 229 200	1 253 784	1 278 860	1 304 437	1 330 526	1 357 136	1 498 387	1 654 342
Kapitalkostnader								
Räntenetto	- 756 000	- 748 440	- 740 880	- 733 320	- 725 760	- 837 900	- 907 200	- 856 800
Avskrivningar	- 460 000	- 460 000	- 460 000	- 460 000	- 460 000	- 460 000	- 460 000	- 460 000
Driftskostnader	- 219 000	- 223 380	- 227 848	- 232 405	- 237 053	- 241 794	- 266 960	- 294 745
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	- 35 000
Summa kostnader	-1 435 000	-1 431 820	-1 428 728	-1 425 725	-1 422 813	-1 539 694	-1 634 160	-1 646 545
Årets resultat	- 205 800	- 178 036	- 149 868	- 121 288	- 92 287	- 182 558	- 135 773	7 797
Ack resultat	- 205 800	- 383 836	- 533 704	- 654 992	- 747 279	- 929 836	-1 480 064	-1 663 294
Avsättn t u-hållsfond	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	70 000
Ack avsättn t uh fond	60 000	120 000	180 000	240 000	300 000	360 000	660 000	1 000 000
Årets res eft avsättn	- 265 800	- 238 036	- 209 868	- 181 288	- 152 287	- 242 558	- 195 773	- 62 203
Fritt eget kapital ack	- 265 800	- 503 836	- 713 704	- 894 992	-1 047 279	-1 289 836	-2 140 064	-3 663 294
Kassaflöde								
Summa intäkter	1 229 200	1 253 784	1 278 860	1 304 437	1 330 526	1 357 136	1 498 387	1 654 342
Summa kostnader	-1 435 000	-1 431 820	-1 428 728	-1 425 725	-1 422 813	-1 539 694	-1 634 160	-1 646 545
Återföring avskrivn	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000
Summa kassaflöde från löpande drift	254 200	281 964	310 132	338 712	367 713	277 442	324 227	467 797
Amorteringar	- 252 000	- 252 000	- 252 000	- 252 000	- 252 000	- 252 000	- 252 000	- 252 000
Investeringar U-håll								
Initial likvidit reserv								
Summa kassaflöde	2 200	29 964	58 132	86 712	115 713	25 442	72 227	215 797
Ackumul kassaflöde	2 200	32 164	90 296	177 008	292 721	318 164	827 736	1 693 506
Avskrivning + avsätt- ning till uh fond	- 520 000	- 520 000	- 520 000	- 520 000	- 520 000	- 520 000	- 520 000	- 530 000
Prognosförutsättningar								
Kalkyllåneränta %	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,5	4,0	4,0
Inflation %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Amortering 1%, Lånebelopp, TKR	252 000 25 200	252 000 24 948	252 000 24 696	252 000 24 444	252 000 24 192	252 000 23 940	252 000 22 680	252 000 21 420

Area 2100 m²

J: Käslighetsanalys Brf Dalsta Gård

Fast penningvärde

Huvudalternativ enl resultatprog nos, ränta 2,0 %, inflation 2,0 %	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Nettokostnader	1 435 000	1 431 820	1 428 728	1 425 725	1 422 813	1 539 694	1 634 160	1 646 545
Nettoutbetalningar	1 227 000	1 223 820	1 220 728	1 217 725	1 214 813	1 331 694	1 426 160	1 438 545
Nettokostnader kr/m ² /år	683	682	680	679	678	733	778	784
Nettoutbetalningar kr/m ² /år	584	583	581	580	578	634	679	685
Huvudalternativ med låneränta plus 1% procentenhet								
Nettokostnader	1 687 000	1 681 300	1 675 688	1 670 165	1 664 733	1 779 094	1 860 960	1 860 745
Nettoutbetalningar	1 479 000	1 473 300	1 467 688	1 462 165	1 456 733	1 571 094	1 652 960	1 652 745
Nettokostnader kr/m ² /år	803	801	798	795	793	847	886	886
Nettoutbetalningar kr/m ² /år	704	702	699	696	694	748	787	787
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift %	17,6	17,4	17,3	17,1	17,0	15,5	13,9	13,0
Huvudalternativ med inflation plus 1% procentenhet = 3,0 %								
Nettokostnader	1 435 000	1 434 010	1 433 217	1 432 627	1 432 246	1 551 781	1 661 518	1 692 995
Nettoutbetalningar	1 227 000	1 226 010	1 225 217	1 224 627	1 224 246	1 343 781	1 453 518	1 484 995
Nettokostnader kr/m ² /år	683	683	682	682	682	739	791	806
Nettoutbetalningar kr/m ² /år	584	584	583	583	583	640	692	707
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift %	0,00	0,15	0,31	0,48	0,66	0,79	1,67	2,82

K. Särskilda förhållanden

1

Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller särskilt beslutade i dagsläget. Det åligger styrelsen att bevaka sådana eventuella förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och tillhörande utrymme i gott skick.

4

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2022-05-16



Joakim Hemgren



Kourosh Farhang



Alireza Taherian



L. Underhållsplan Brf Dalsta Gård org nr 769641-0583

Inför upprättandet av föreningens kostnadskalkyl har styrelsen för Bostadsrättsföreningen antagit följande avseende framtida underhåll:

Åtgärder år 1-50

Tidpunkt för åtgärd

Takbeklädnad av tegel
Fönster aluminium
Ytterdörrar
Träfasad järnvitriol
Dagvattenledningar utanför huset
Altaner av impregnerat trallvirke
Stuprör/Hängrännor

35 år (översyn)
20 år
35 år
20 år (översyn)
50 år
25 år
30 år

Uppskattade kostnader år 1-12

Erforderlig avsättning år 1-12; 60 000:-/år
Erforderlig avsättning år 13 och framåt; 70 000:-/år



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Dalsta Gård, org nr 769641-0583, i Botkyrka kommun, daterad av styrelsen 2022-05-16, får lämna följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i kalkylen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Enligt kalkylen kommer det att finnas åtta fastigheter. På varje fastighet kommer att finnas ett parhus och ett Attefallshus. Det är vår bedömning att husen planeras ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte ansett det nödvändigt i detta läge att för vår bedömning av kalkylen besöka fastigheten.

Ev förskott på insatserna får inte uppbäras förrän Bolagsverket lämnat tillstånd härtill.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2022-05-16

Stadgar, antagna 2022-03-10, registrerade av Bolagsverket, 2022-03-29

Registreringsbevis för Brf Dalsta Gård, 2022-06-20

Bygglovshandlingar, fasader, sektioner och planritning, 2022-04-04

Fastighetsinformation Metria, Dalsta 4:10 m fl, 2022-04-05

Låneoffert från SEB Arenastaden, 2022-04-06

Beräkning taxeringsvärde enl skatteverkets modell, 2022-06-22

Offert fastighetsförsäkring, Written Insurance, 2022-04-25

Sophanteringstaxa Botkyrka kommun, 2022-04-25

Gävle 2022-06-27

Jan Pettersson

Anders Sjöberg

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Noteras att intygsgivarna omfattas av varsin ansvarsförsäkring.

Kalkylens samtliga sidor har signerats av intygsgivarna.