

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Taket 240 u ä t
Bostadsrättsföreningen Lovehusen
769633-9089

Stockholm 2018-12-14

Bostadsrättsföreningen Taket 240 u ä t Bostadsrättsföreningen Lovehusen



Carl Sandin



Per Forsell



Arsen Poghosian

| Innehållsförteckning | Sid |
|---|-----|
| 1. Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 4 |
| 4. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar | 4 |
| 5. Beräkning av föreningens årliga intäkter | 5 |
| 6. Resultat- och kassaflödesprognos | 6 |
| 7. Redovisning av lägenheterna | 7 |
| 8. Ekonomisk prognos | 8 |
| 9. Känslighetsanalys | 9 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Signatur:

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Taket 240 u ä t Bostadsrättsföreningen Lovehusen, org.nr. 769633-9089, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-09 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från januari 2020. Tillträde beräknas ske från mars 2020.

Föreningen kan, efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill, komma att ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Initiativtagarna av projektet kommer att åta sig ansvar vad gäller eventuellt osålda lägenheter i projektet.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Nacka Sicklaön 40:4 |
| Adress: | John Lodéns väg 20 |
| Fastighetens areal: | 3 146 kvm |
| Bostadsarea (BOA): | 1 442 kvm |
| Antal bostadslägenheter: | 10 st |
| Byggnadsår: | 2019-2020 |
| Husens utformning: | Fem stycken tvåbostadshus i tre våningar. Totalt 14 st parkeringsplatser. Till varje lägenhet hör en anvisad parkeringsplats samt förråd och cykelrum. |

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av något servitut eller gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

| | |
|----------------|--------------|
| Grundläggning: | Betongplatta |
| Stomme: | Trä |
| Fasad: | Träpanel |
| Tak: | Plåt |
| Uteplats: | Altan |

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.



Signatur:

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen avser att förvärva fastigheten Nacka Sicklaön 40:4 genom fusion av dotterförening som vid tidpunkten för fusionen är ägare till fastigheten.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra fem st tvåbostadshus med totalt 10 st bostadslägenheter, vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Bygglov är beviljat för den planerade byggnationen.

| Anskaffningsvärde | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|---|-------------------|-------------------------|
| Köpeskilling fastighet, entreprenadkostnad m.m. | 95 800 000 | |
| Summa beräknad anskaffningskostnad | 95 800 000 | 66 436 |
| Finansiering | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾ | 79 950 000 | 55 444 |
| Lån | 15 800 000 | 10 957 |
| Likviditetsreserv | 50 000 | |
| Summa finansiering | 95 800 000 | 66 436 |

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 15 990 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|---|------------|--------------|-----------|----------------|
| Lån | 15 800 000 | 1-5 år | 3% | 474 000 |
| Summa | 15 800 000 | | | 474 000 |
| Räntekostnad, år 1 | | | | 474 000 |
| Amortering, år 1 | | | | 158 000 |
| Summa beräknad kapitalkostnad och amortering | | | | 632 000 |

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **43 260**



Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

| | |
|---------------------------|------------|
| Underlag för avskrivning: | 43 260 000 |
| Avskrivningsbelopp: | 432 600 |

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning och uppskattas till: 85 000

Summa driftskostnader 85 000

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Värme, beräknad årlig driftskostnad för el ca 6 500 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 5 000 kr/år.
- Vatten och avlopp, beräknad årlig driftskostnad ca 2 900 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad årlig driftskostnad ca 6 000 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 3 000 kr/år exklusive bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

| | |
|------------------|-------------------|
| mark bostäder | 12 600 000 |
| byggnad bostäder | 11 760 000 |
| Summa | 24 360 000 |

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder 0

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 760 260

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Årsavgifter bostäder | 715 260 |
| Hysesintäkter p-platser ¹⁾ | 45 000 |

1) Hysesintäkterna är beräknade på 10 st p-platser, 375 kr per plats och månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 760 260


Signatur:

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

| Resultatprognos | Belopp | Nyckeltal ¹⁾ |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 715 260 | 496 |
| Hysesintäkter p-platser | 45 000 | |
| Summa intäkter | 760 260 | |
| | | |
| Driftskostnader | 85 000 | 59 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | |
| Avskrivningar | 432 600 | 300 |
| Räntekostnader | 474 000 | |
| Summa kostnader | 991 600 | |
| | | |
| Årets resultat | -231 340 | |
| Avsättning underhållsfond | 43 260 | 30 |
| | | |
| Kassaflödesprognos | | |
| Summa intäkter | 760 260 | |
| Summa kostnader | -991 600 | |
| Återföring avskrivningar | 432 600 | |
| Kassaflöde från löpande drift | 201 260 | 140 |
| | | |
| Amorteringar | -158 000 | 110 |
| Summa kassaflöde | 43 260 | 30 |

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt



Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

| Lghnr | Boarea (kvm) | Insats | Upplåtelseavgift | Insats och upplåtelseavgift | Andelstal årsavgift % | Årsavgift | Månadsavgift |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| 1 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 2 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 3 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 4 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 5 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 6 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 7 | 145 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 10,0555% | 71 923 | 5 994 |
| 8 | 145 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 10,0555% | 71 923 | 5 994 |
| 9 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| 10 | 144 | 6 396 000 | 1 599 000 | 7 995 000 | 9,9861% | 71 427 | 5 952 |
| Summa | 1 442 | 63 960 000 | 15 990 000 | 79 950 000 | 100% | 715 260 | 59 605 |



Signatur:

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Resultatprognos | | | | | | | | |
| Årsavgifter bostäder ¹⁾ | 715 260 | 729 565 | 744 157 | 759 040 | 774 220 | 789 705 | 871 898 | 962 646 |
| Hysesintäkter p-platser | 45 000 | 45 900 | 46 818 | 47 754 | 48 709 | 49 684 | 54 855 | 60 564 |
| Summa intäkter | 760 260 | 775 465 | 790 975 | 806 794 | 822 930 | 839 388 | 926 753 | 1 023 210 |
| Driftskostnader | 85 000 | 86 700 | 88 434 | 90 203 | 92 007 | 93 847 | 103 615 | 114 399 |
| Fastighetsavgift bostäder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 105 139 |
| Avskrivningar | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 |
| Räntekostnader | 474 000 | 469 260 | 464 520 | 459 780 | 455 040 | 450 300 | 426 600 | 402 900 |
| Summa kostnader | 991 600 | 988 560 | 985 554 | 982 583 | 979 647 | 976 747 | 962 815 | 1 055 038 |
| Årets resultat | -231 340 | -213 095 | -194 579 | -175 789 | -156 717 | -137 358 | -36 062 | -31 828 |
| Avsättning underhållsfond | 43 260 | 44 125 | 45 008 | 45 908 | 46 826 | 47 763 | 52 734 | 58 222 |
| Kassaflödesprognos | | | | | | | | |
| Summa intäkter | 760 260 | 775 465 | 790 975 | 806 794 | 822 930 | 839 388 | 926 753 | 1 023 210 |
| Summa kostnader | -991 600 | -988 560 | -985 554 | -982 583 | -979 647 | -976 747 | -962 815 | -1 055 038 |
| Återföring avskrivningar | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 | 432 600 |
| Kassaflöde från löpande drift | 201 260 | 219 505 | 238 021 | 256 811 | 275 883 | 295 242 | 396 538 | 400 772 |
| Amorteringar ²⁾ | -158 000 | -158 000 | -158 000 | -158 000 | -158 000 | -158 000 | -158 000 | -158 000 |
| Summa kassaflöde | 43 260 | 61 505 | 80 021 | 98 811 | 117 883 | 137 242 | 238 538 | 242 772 |
| Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital | 0 | 43 260 | 104 765 | 184 786 | 283 597 | 401 480 | 1 287 209 | 2 695 253 |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond | 475 860 | 476 725 | 477 608 | 478 508 | 479 426 | 480 363 | 485 334 | 490 822 |
| Prognosförutsättningar | | | | | | | | |
| Räntesats lån | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea | 1 442 | 1 442 | 1 442 | 1 442 | 1 442 | 1 442 | 1 442 | 1 442 |

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.



 Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 715 260 | 729 565 | 744 157 | 759 040 | 774 220 | 789 705 | 871 898 | 962 646 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 496 | 506 | 516 | 526 | 537 | 548 | 605 | 668 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika) | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 873 260 | 885 985 | 898 997 | 912 300 | 925 900 | 939 805 | 1 014 098 | 1 096 946 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 606 | 614 | 623 | 633 | 642 | 652 | 703 | 761 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 110 | 108 | 107 | 106 | 105 | 104 | 99 | 93 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika) | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 1 031 260 | 1 042 405 | 1 053 837 | 1 065 560 | 1 077 580 | 1 089 905 | 1 156 298 | 1 231 246 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 715 | 723 | 731 | 739 | 747 | 756 | 802 | 854 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 219 | 217 | 215 | 213 | 210 | 208 | 197 | 186 |
| Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 % | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 715 260 | 729 965 | 744 977 | 760 300 | 775 943 | 791 913 | 876 895 | 987 699 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 496 | 506 | 517 | 527 | 538 | 549 | 608 | 685 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 17 |
| Nettoutbetalningar +/- | 0 | 400 | 820 | 1 261 | 1 723 | 2 208 | 4 997 | 25 053 |
| Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 % | | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 715 260 | 730 365 | 745 805 | 761 586 | 777 717 | 794 208 | 882 348 | 1 016 399 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 496 | 506 | 517 | 528 | 539 | 551 | 612 | 705 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/- | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 7 | 37 |
| Nettoutbetalningar +/- | 0 | 800 | 1 648 | 2 546 | 3 497 | 4 503 | 10 450 | 53 753 |



Signatur:

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Taket u ä t Lovehusen, org.nr. 769633-9089, och får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad.

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

Som underlag för bedömningen av kalkylen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede av bostadsprojektet inte kan antas tillföra något.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 14 december 2018



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga 1 till granskningsintyg daterat den 14 december 2018 avseende kostnadskalkyl för Brf Taket 240 u ä t Brf Lovehusen.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis Brf Taket 240, 2018-12-13
- Stadgar Brf Taket 240, 2017-02-09
- Stadgar Brf Lovehusen
- Ändringsanmälan, 2018-12-14
- Fastighetsdatautdrag, 2018-12-07
- Beslut bygglov, 2018-09-26
- Nybyggnadskarta, 2017-02-13
- Ritningar, 2018-06-29
- Beräkning anskaffningsvärde, odaterad
- Offert, Nordiska 2018-12-13
- Avskrivningsunderlag, odaterad
- Specifikation driftskostnader, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, 2018-12-10
- Områdesbestämmelser, 1990-06-30
- Bilder, odaterade
- E-post, Fastighetsbyrån, 2018-10-24
- Marknadsvärdering, Bo Sthlm, 2018-10-16

