

Kostnadskalkyl för

## Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare

769635-4245

Stockholms kommun

Stockholm 2021-07-01

Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare



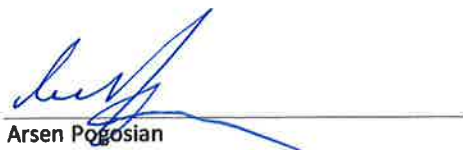
---

Sune Werkell



---

Alexander Wijkman



---

Arsen Poghosian



<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	3
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

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare, org.nr. 769635-4245, som registrerats hos Bolagsverket 2017-10-04 har enligt stadgarna, registrerade 2021-06-16, 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 att 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 och med kvartal 2 2022 och tillträde beräknas ske från och med kvartal 3 2022.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill 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).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Nacka Tollare 1:16	
Adress:	Adresser ännu ej fastställda.	
Fastighetens areal:	ca 7 000	kvm
Bostadsarea (BOA):	3 891	kvm
Biaarea (BIA):	280	
Antal bostadslägenheter:	26	st
Antal p-platser (på mark):	39	st
Byggnadsår:	2021-2022	
Husets utformning:	13 stycken tvåbostadshus i två till tre våningar	

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av något servitut eller gemensamhetsanläggning.

### Underhållsbehov:

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

### Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

## 3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen kommer att förvärva samtliga aktier i Fastighetsaktiebolaget Erallot org.nr. 559288-5247, som vid tidpunkten för förvärvet kommer vara ägare till 13 stycken registerfastigheter med ursprung ur del av fastigheten Nacka Tollare 1:16. Föreningen avser därefter förvärva fastigheterna av dotterbolaget. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattnings för föreningen.

Föreningen avser att inom fastigheterna uppföra 13 stycken tvåbostadshus med totalt 26 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Vid upprättandet av denna kostnadskalkyl pågår förrättning för att bilda totalt 13 separata fastigheter.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl ännu inte erhållit bygglov för den planerade byggnationen.



Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>310 770 000</b>	<b>79 869</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	265 770 000	68 304
Lån	45 000 000	11 565
<b>Summa finansiering</b>	<b>310 770 000</b>	<b>79 869</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 53 154 000 kronor.

#### 4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

##### Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 2 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet komma att fördelas annorlunda jämfört med vad som redovisas i denna kalkyl. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

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

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	45 000 000	1-5 år	2,00%	900 000
Summa	45 000 000			900 000
Räntekostnad, år 1				900 000
Amortering, år 1				450 000
Likviditets-/räntereserv				0
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>1 350 000</b>

##### 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. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 35 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 35 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **136 185**

##### 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:	110 000 000
Avskrivningsbelopp:	1 100 000

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**

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

**Summa driftskostnader****401 130****Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Värme, beräknad årlig driftskostnad ca 6 500 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 5 000 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad årlig driftskostnad ca 6 000 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 3 000 kr/år.

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, och eventuell vegetation m.m.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	27 300 000
byggnad bostäder	59 950 000
<b>Summa</b>	<b>87 250 000</b>

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. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift** **0**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **1 887 315**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	1 809 315
Hysesintäkter p-platser <sup>1)</sup>	78 000
Övriga intäkter	0

1) Hysesintäkterna är beräknade på 13 stycken p-platser 500 kr per plats och månad.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **1 887 315**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	1 809 315	465
Hysesintäkter p-platser	78 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 887 315</b>	
Driftskostnader	401 130	103
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	1 100 000	283
Räntekostnader	900 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 401 130</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-513 815</b>	
Avsättning underhållsfond	136 185	35
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 887 315	
Summa kostnader	-2 401 130	
Återföring avskrivningar	1 100 000	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>586 185</b>	151
Amorteringar	-450 000	116
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>136 185</b>	35

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.



Signatur:

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Bia (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift <sup>1)</sup>	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift % <sup>2)</sup>	Årsavgift grund	Manadsavgift grund
<b>Summa</b>		<b>3 891</b>	<b>280</b>	<b>212 616 000</b>	<b>53 154 000</b>	<b>265 770 000</b>	<b>100,00000%</b>	<b>1 809 315</b>	<b>150 776</b>

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 53 154 000 kronor.

2) Andelstalen är beräknade utifrån bostadsrätternas yta (BOA + 75 % BIA).

**8. EKONOMISK PROGNOIS**

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	1 809 315	1 845 501	1 882 411	1 920 060	1 958 461	1 997 630	2 205 545	2 435 100
Hysesintäkter p-platser	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	95 082	104 978
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 887 315</b>	<b>1 925 061</b>	<b>1 963 563</b>	<b>2 002 834</b>	<b>2 042 890</b>	<b>2 083 748</b>	<b>2 300 626</b>	<b>2 540 078</b>
Driftkostnader	401 130	409 153	417 336	425 682	434 196	442 880	488 975	539 868
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	298 277
Avskrivningar	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Räntekostnader	900 000	891 000	882 000	873 000	864 000	855 000	810 000	765 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 401 130</b>	<b>2 400 153</b>	<b>2 399 336</b>	<b>2 398 682</b>	<b>2 398 196</b>	<b>2 397 880</b>	<b>2 398 975</b>	<b>2 703 145</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-513 815</b>	<b>-475 091</b>	<b>-435 773</b>	<b>-395 849</b>	<b>-355 306</b>	<b>-314 132</b>	<b>-98 349</b>	<b>-163 067</b>
Avsättning underhållsfond	136 185	136 185	136 185	136 185	136 185	136 185	136 185	136 185
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1 887 315	1 925 061	1 963 563	2 002 834	2 042 890	2 083 748	2 300 626	2 540 078
Summa kostnader	-2 401 130	-2 400 153	-2 399 336	-2 398 682	-2 398 196	-2 397 880	-2 398 975	-2 703 145
Återföring avskrivningar	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>586 185</b>	<b>624 909</b>	<b>664 227</b>	<b>704 151</b>	<b>744 694</b>	<b>785 868</b>	<b>1 001 651</b>	<b>936 933</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000	-450 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>136 185</b>	<b>174 909</b>	<b>214 227</b>	<b>254 151</b>	<b>294 694</b>	<b>335 868</b>	<b>551 651</b>	<b>486 933</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	136 185	311 094	525 321	779 472	1 074 166	3 178 311	6 396 217
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>	<b>1 236 185</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 891	3 891	3 891	3 891	3 891	3 891	3 891	3 891

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.



## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1 809 315	1 845 501	1 882 411	1 920 060	1 958 461	1 997 630	2 205 545	2 435 100
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	465	474	484	493	503	513	567	626
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 259 315	2 291 001	2 323 411	2 356 560	2 390 461	2 425 130	2 610 545	2 817 600
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	581	589	597	606	614	623	671	724
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	116	114	113	112	111	110	104	98
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	2 709 315	2 736 501	2 764 411	2 793 060	2 822 461	2 852 630	3 015 545	3 200 100
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	696	703	710	718	725	733	775	822
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	231	229	227	224	222	220	208	197
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 809 315	1 848 733	1 889 035	1 930 244	1 972 380	2 015 465	2 245 911	2 264 459
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	465	475	485	496	507	518	577	582
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	3	4	5	10	-44
Nettoutbetalningar +/-	0	3 231	6 624	10 185	13 919	17 835	40 366	-170 641
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 809 315	1 851 964	1 895 724	1 940 629	1 986 711	2 034 005	2 289 963	2 352 188
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	465	476	487	499	511	523	589	605
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	3	5	7	9	22	-21
Nettoutbetalningar +/-	0	6 463	13 313	20 569	28 250	36 375	84 418	-82 911

## Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare, org.nr. 769635-4245, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har 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 kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede 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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl upprättas av styrelsen.

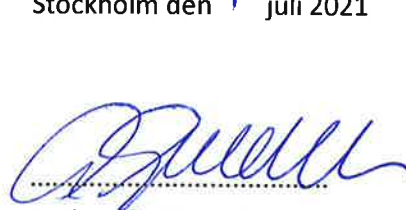
Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 1 juli 2021



**Anders Berg**  
Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 1 juli 2021



**Anders Gullbrandsson**  
Civilekonom  
Borättsbildarna KB

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

## **Bilaga 1 till granskningsintyg avseende Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2021-06-16.
- Stadgar, 2021-06-16.
- FDS-utdrag Nacka Tollare 1:16, 2021-06-16.
- Offert finansiering, 2021-06-24.
- Specifikation driftskostnader, odaterad.
- Beräkning taxeringsvärde, 2021-06-21.
- Specifikation anskaffningskostnad, odaterad.
- Beräkning preliminärt avskrivningsunderlag, odaterad.
- Detaljplan för del av Tollare, del av fastigheten Tollare 1:16 m fl, september 2010.
- Lägenhetsförteckning, odaterad.
- Ansökan om avstyckning från Nacka Tollare 1:16 med tillhörande bilaga, 2020-06-24.

