

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Silverslätten

Österåkers kommun, Stockholms län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 11 oktober 2018

Bostadsrättsföreningen Silverslätten


Eva Bondelid Ager


Sven Larsson


Gerhard Makowsky



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Silverslätten, som registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har för avsikt att förvärva del av Näs 7:16, Österåkers kommun samt att på fastigheten uppföra 28 lägenheter i småhusform.

Styrelsen avser att teckna entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation. Byggstart är planerad till december 2018.

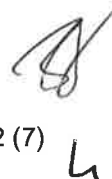
För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan, som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	del av Näs 7:16, Österåkers kommun
Fastighetsareal	c:a 5 753 m ²
Boarea	c:a 2 576 m ²
Antal bostadslägenheter	28 st
Byggnadens utformning	28 st radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Markparkering i anslutning till varje hus och på gemensam yta i området.
Prel. taxeringsvärde	40 012 000 kr



C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	117 850 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	117 900 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering år	Amortering kronor	Summa kronor
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	9 240 000	2,35%	217 140	50	55 440	272 580
Fastighetslån nr 2 1b)	12 320 000	2,95%	363 440	50	73 920	437 360
Fastighetslån nr 3 1c)	9 240 000	3,05%	281 820	50	55 440	337 260
Summa fastighetslån	30 800 000					
Upplåtelseavgifter	30 485 456					
Insatser	56 614 544					
Summa finansiering	117 900 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			862 400	---	184 800	1 047 200

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-5 rak amortering, därefter 45 årig serieplan.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 876 740 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	862 400	
Amortering	184 800	
Summa kapitalkostnader		1 047 200
<u>Driftskostnader</u>		
Summa driftskostnader		278 720
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA)	78 000	
Summa avsättningar		78 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 403 920

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder	2 576 m ²	545 kr/m ² år	1 403 920	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 403 920

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m ² BOA	45 769
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m ² BOA	33 812
Belåning kr per m ² BOA	11 957
Årsavgift kr per m ² BOA	545
Driftskostnader kr per m ² BOA	108
Kassaflöde kr per m ² BOA	50
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m ² BOA	371
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m ² BOA	102

Brf Silverslätten

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan	Andels- tal %	Års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
201	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
202	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
203	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
204	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
205	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
206	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
207	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
208	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
209	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
210	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 328 052	3 350 000
211	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 428 052	3 450 000
212	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
213	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
214	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 053 052	3 075 000
215	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
216	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
217	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
218	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
219	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
220	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 328 052	3 350 000
221	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 328 052	3 350 000
222	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
223	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
224	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
225	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
226	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
227	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	973 052	2 995 000
228	92	4 RK M	3,5714	50 140	4 178	2 021 948	1 128 052	3 150 000
SUMMA	2 576	SUMMA	100,0000	1 403 920	116 993	56 614 544	30 485 456	87 100 000
Antal lgh	28 st	Differens	-0,0008	0	0	0	0	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift Summa insats och upplåtelseavgift	kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		1 403 920	545
		87 100 000	33 812

Varje medlem kommer ha enskild kostnad för hushållsel, värme, kallvatten, bredband och sophämtning.

Uppskattad kostnad ca 37.000 kr/år

Dessa kostnader ingår ej i årsavgiften.

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
1. RÄNTEKOSTNADER	862 400	857 226	852 061	846 877	841 702	836 528	828 904	816 759
Låneräntor	862 400	857 226	852 051	846 877	841 702	836 528	828 904	816 759
2. DRIFTSKOSTNADER	278 720	284 294	289 980	295 780	301 696	307 730	339 759	375 121
Driftskostnader	278 720	284 294	289 980	295 780	301 696	307 730	339 759	375 121
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	294 388
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	0	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	262 800	264 360	265 951	267 574	269 229	130 932	166 470	218 702
Amorteringar, lån	184 800	184 800	184 800	184 800	184 800	44 814	71 389	113 725
Avsättningar, underhåll	78 000	79 560	81 151	82 774	84 429	86 118	95 081	104 977
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	876 740	876 740	876 740	876 740	876 740	876 740	876 740	876 740
Årets bokföringsmässiga resultat	-613 940	-612 380	-610 789	-609 166	-607 511	-745 808	-710 270	-658 038
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	128 000	207 560	288 711	371 485	455 914	542 032	999 156	1 503 859

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576	2 576

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	1 403 920	1 405 880	1 407 982	1 410 231	1 412 627	1 275 190	1 335 133	1 704 970
Kostnader per m2 BOA	545	546	547	547	548	495	518	662

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 403 920	1 405 880	1 407 982	1 410 231	1 412 627	1 275 190	1 335 133	1 704 970
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	545	546	547	547	548	495	518	662
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 711 920	1 712 032	1 712 286	1 712 687	1 713 235	1 573 950	1 631 170	1 996 670
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	665	665	665	665	665	611	633	775
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 403 920	1 408 668	1 413 696	1 419 016	1 424 633	1 290 573	1 369 950	1 764 086
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	545	547	549	551	553	501	532	685

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Silverslätten, org nr: 769636-7908

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.

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.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 11 oktober 2018



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-10-11 avseende kostnadskalkyl för Brf Silverslätten.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis, Brf Silverslätten	2018-10-02
2	Stadgar, Brf Silverslätten	2018-10-02
3	Anbud, projekt, från Bonava Sverige AB	2018-10-03
4	Finansieringsoffert	2018-10-02
5	Taxeringsvärdesberäkning	2018-10-04
6	Fastighetsdatautdrag	2018-10-03
7	Karta, bygghandling	2018-05-24
8	Tidplan	2018-09-12
9	Fotografier över fastigheten	2018-09-19 och odaterade
10	Driftskostnadsberäkning	2018-09-18

