

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3

Org. nr. 769638-1420

Botkyrka kommun

Stockholm 2020-06-23

Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3



Maria Wideroth



Lars Mårtensson



Camilla Fernqvist

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, org. nr. 769638-1420 som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2020-02-25, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan 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 kvartal 1 2021 och tillträde beräknas ske från kvartal 2 2021.

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 FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Botkyrka Toppstugan 1, 2, 3, 9 och 10	
Fastigheternas areal:	11 695	kvm
Bostadsarea:	2 750	kvm
Antal bostadslägenheter:	22	st
Byggnadsår:	2022	
Husets utformning:	22 st friliggande småhus om 125 kvm per hus	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kan komma att belastas med ledningsrätt avseende allmän ledning med därtill hörande anordningar.

Underhållsbehov

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

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i VIHABO AB, org. nr. 559240-0849 som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Toppstugan 1, 2, 3, 9 och 10. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer sedan att 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 underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att på fastigheterna uppföra 22 st friliggande småhus med totalt 22 bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	119 755 000	
Summa beräknad anskaffningskostnad	119 755 000	43 547
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter ²⁾	87 770 000	31 916
Lån	31 985 000	11 631
Summa finansiering	119 755 000	43 547

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 12 970 000 kronor.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittlig ränta uppskattas till 2,5 %. 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 kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Lån:	Belopp:	Bindningstid:	Räntesats:	Räntekostnad:
Lån	31 985 000	1-5 år	2,50%	799 625
Summa	31 985 000		2,50%	799 625
Räntekostnad, år 1				799 625
Amortering, år 1				319 850
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 119 475

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 motsvarande 30 kr/kvm bostadsarea 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 bostadsarea.

Summa fondavsättning, år 1**82 500****Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna 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:

98 209 000

Avskrivningsbelopp:

982 090

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:

175 225

Summa driftskostnader fastighet**175 225****Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Värme (frånluftvärmepump), beräknad årlig driftskostnad för el ca 11 000 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 5 000 kr/år utöver el för drift av luftvärmepump.
- Sophämtning, beräknad årlig driftskostnad ca 1 800 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad årlig driftskostnad ca 8 400 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

19 206 000

Byggnad bostäder

40 546 000

Summa**59 752 000**

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****1 377 200**

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund	1 306 800
Årsavgifter VA ¹	70 400
1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en beräknad årsavgift som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning	

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **1 377 200**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter grund	1 306 800	
Årsavgifter VA	70 400	
Summa intäkter	1 377 200	501
Driftskostnader	175 225	64
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	982 090	357
Räntekostnader	799 625	
Summa kostnader	1 956 940	
Årets resultat	-579 740	
Avsättning underhållsfond	82 500	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 377 200	
Summa kostnader	-1 956 940	
Återföring avskrivningar	982 090	
Kassaflöde från löpande drift	402 350	146
Amorteringar	-319 850	116
Summa kassaflöde	82 500	30

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lägenhet			Insats och Upplåtelseavgift			Årsavgift		
Hus	Boarea kvm ^{1 2}	Andelstal %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och Upplåtelse- avgift	Årsavgift grund ³	Årsavgift VA ⁴	Månads- avgift grund
22 st	2 750	100%	74 800 000	12 970 000	87 770 000	1 306 800	70 400	108 900

1) Angiven bostadsarea (ca) är baserad på en uppmätning gjord på ritning.

2) Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

3) Årsavgiften är exklusive värme, hushållsel, sophämtning, TV/bredband/telefoni samt hemförsäkring

4) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en beräknad årsavgift som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund + VA ¹⁾	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Summa intäkter	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Driftskostnader	175 225	178 730	182 304	185 950	189 669	193 463	213 598	235 830
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	231 306
Avskrivningar	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090
Räntekostnader	799 625	791 629	783 633	775 636	767 640	759 644	719 663	679 681
Summa kostnader	1 956 940	1 952 448	1 948 027	1 943 676	1 939 399	1 935 196	1 915 351	2 128 907
Årets resultat	-579 740	-547 704	-515 188	-482 181	-448 674	-414 656	-236 552	-275 377
Avsättning underhållsfond	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500	82 500
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Summa kostnader	-1 956 940	-1 952 448	-1 948 027	-1 943 676	-1 939 399	-1 935 196	-1 915 351	-2 128 907
Återföring avskrivningar	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090	982 090
Kassaflöde från löpande drift	402 350	434 386	466 902	499 909	533 416	567 434	745 538	706 713
Amorteringar ²⁾	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850	-319 850
Summa kassaflöde	82 500	114 536	147 052	180 059	213 566	247 584	425 688	386 863
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	82 500	197 036	344 088	524 147	737 714	2 326 372	4 833 736
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590	1 064 590
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 750							

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

2) Amorteringen sker med 1%

3) När lånets bindningstid löper ut antas en ränta om 2,5%.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<u>Enligt ekonomisk prognos</u>								
Årsavgifter, totalt	1 377 200	1 404 744	1 432 839	1 461 496	1 490 726	1 520 540	1 678 799	1 853 530
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	501	511	521	531	542	553	610	674
<u>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</u>								
Årsavgifter, totalt	1 697 050	1 721 396	1 746 292	1 771 750	1 797 782	1 824 398	1 966 664	2 125 402
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	617	626	635	644	654	663	715	773
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	116	115	114	113	112	110	105	99
<u>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)</u>								
Årsavgifter, totalt	2 016 900	2 038 047	2 059 745	2 082 005	2 104 838	2 128 255	2 254 529	2 397 275
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	733	741	749	757	765	774	820	872
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	233	230	228	226	223	221	209	198
<u>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %</u>								
Årsavgifter, totalt	1 377 200	1 406 496	1 436 431	1 467 019	1 498 274	1 530 211	1 700 689	1 927 147
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	501	511	522	533	545	556	618	701
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	1	2	3	4	8	27
Nettoutbetalningar +/-	0	1 752	3 592	5 523	7 548	9 671	21 889	73 617
<u>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %</u>								
Årsavgifter, totalt	1 377 200	1 408 249	1 440 058	1 472 650	1 506 045	1 540 266	1 724 577	2 011 481
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	501	512	524	536	548	560	627	731
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	3	4	6	7	17	57
Nettoutbetalningar +/-	0	3 505	7 219	11 154	15 319	19 725	45 778	157 952

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3, org.nr. 769638-1420, 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.

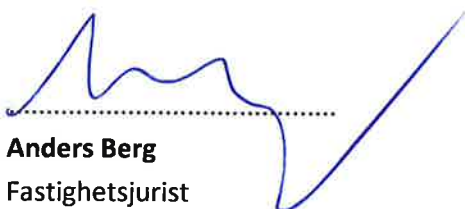
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 intyggivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm 23 / 6 2020



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 23 / 6 2020



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 kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sandstugan 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2020-05-29
- Stadgar, 2020-02-25
- FDS-utdrag Botkyrka Toppstugan 1, 2, 3, 9 och 10, 2020-05-19
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Viktor Hanson Holding AB och Brf Sandstugan 3, 2020-05-28
- Transportöverlåtelse mellan VIHABO AB och Brf Sandstugan 3, 2020-05-29
- Offert, SEB, 2020-06-17
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-06-21
- Beslut om bygglov, 2020-02-11
- Ritningar, 2019-12-23
- Specifikation anskaffningskostnad, odaterad
- Avskrivningsunderlag, odaterad