

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SOMMARSTUGAN, KVARNSJÖN, UTTRAN

Botkyrka kommun

Organisationsnummer: 769635-1993

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade utbetalningar
- F. Beräknade inbetalningar
- G. Redovisning av lägenheterna
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Nyckeltal
- K. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sommarstugan, Kvarnsjön, Uttran, (nedan Bostadsrättsföreningen) har sitt säte i Botkyrka kommun och registrerades hos Bolagsverket 2017-08-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen ska förvärva fastigheterna Förstugan 1-13, (nedan Fastigheterna) i Uttran, Botkyrka kommun.

På fastigheterna kommer Liljestrand Entreprenad AB, org nr 556501-8438, på totalentreprenad åt Bostadsrättsföreningen uppföra, 13 st markbostäder i 2 plan innehållande 2 lägenheter vardera samt 13 st friliggande enplansbyggnader med 1 lägenhet i varje, sammanlagt 39 lägenheter. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Inflyttning i lägenheterna beräknas att ske under andra halvåret 2018.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § i bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen är preliminära.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2018.

B. Preliminär beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning:	Botkyrka Förstugan 1-13.
Adress:	Tant Gredelins Väg 28,30,32 - 39,41,43 & 45 147 60 Uttran.
Tomternas areal:	ca 7 366 m ² .
Boarea:	ca 2 470 m ² .
Byggnadernas antal och utformning samt byggnadsår:	Bebyggelsen utgörs av 13 st markbostäder i 2 plan, samt 13 st enplansbyggnader med totalt 39 bostadslägenheter. På tomterna finns totalt 39 st parkeringsplatser, som uppförs under 2018

Gemensamma anordningar.

Sophanteringen omfattar restavfall och matavfall, som är utplacerade på 13 platser i området.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Grundläggning/Stomme

Isolerad betongplatta. Prefabricerad trästomme med mellanbjälklag i trä. Ytterväggarna är isolerade med ca 240 mm isolering och insidan kläs med 13 mm gips. Yttertak beläggs med ytpapp och takbjälklaget har en isoleringstjocklek på ca 350 mm.

Fasader mm

Fasader utgörs av liggande träpanel.

Inredning

Samtliga innerväggar består av gips, alternativt spånskivor på trä/stålsreglar, delvis förstärkta i kök och våtrum. Rumshöjd 2,50-2,60.

Skåpinredning i kök är fabriksstillverkad. Garderober, mm är av typ högskåp, h=2,10m. Sockel, list, foder i trä i fabrikslackerat utförande.

Beslagning och utrustning enligt rumsbeskrivning.

Installationer

Värme

Varje parhus har egen frånluftsvärmepump. Vattenburet radiatorsystem på övervåningen. Bottenvåningen utförs med vattenburen golvvärme. Studiohusen har varsin luftvärmepump.

Vatten

Anslutet till kommunens nät. Varje lägenhet har egen undermätare för vatten.

Ventilation

Varje lägenhet har eget frånluftssystem med evakuering från våtrum och kök. Tilluft via springventiler under fönster, alt. friskluftsintag i fasad.

Sanitet

Wc-stolar, tvättställ i vitt porslin. Tvättkommod i wc/dusch.

El och tele

All elinstallation typ strömbrytare, el- och teleuttag, mm enligt Svensk Standard. Eluttag på uteplats/balkong. Belysningsarmaturer i våtrum, under köksskåp och i förråd, i övrigt lamputtag. Samtliga lägenheter har egen elmätare för hushållsförbrukning, värme och komfortvärme i badrum. I varje lägenhet finns Triple Play-system installerat. Grundutbud för digital TV ingår i månadsavgiften. Telefon och bredbandsuppkoppling ingår ej i årsavgiften.

Balkong, uteplats

Balkonger utförs i prefabricerad betong, alt trä. Räckena av glas/ alt sträckmetall. Uteplatser utförs med trädäck.

Markarbeten, planteringar, gräsytor, mm

Varje lägenhet ansvarar för sin tillhörande ute- och parkeringsplats. Övrig utvändig mark, så som gräsytor, planteringar och gångvägar är gemensam. På situationsplan, som finns hos styrelsen, redovisas hur markytorna avses planeras och disponeras.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Entré/ hall	Parkett, mattlackerad samt klinker vid dörr	Tapet/ alt målning	Målad gips	Elcentral Hatthylla Garderob (skåp h=2,1 m) enl ritning
Kök	Ekparkett, mattlackerad	Tapet/ alt målning	Målad gips	Kök med vita luckor. Bänkskivor i laminat, 30mm. Rostfri infälld diskho. Infälld induktionshäll. Ugn i sep. skåp. Mikro, kyl/frys och diskmaskin enl. ritning.
Vardagsrum	Ekparkett, mattlackerad	Tapet/ alt målning	Målad gips	Fönsterbänk i kalksten
Bad/WC/D/Tvätt	Klinker	Kakel	Målad gips	Duschblandare. Duschdraperi. Kommod med tvättställ och blandare, wc-stol. Tvättmaskin, torktumlare enl. ritning. Bänkskiva enl. ritning.
Sovrum	Ekparkett, mattlackerad	Tapet/ alt målning	Målad gips	Garderob(skåp h=2,1 m) enligt ritning. Fönsterbänk i kalksten
Lägenhetsförråd	Förråd i närheten av husen om ca 5 m ²			

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv.

Bostadsrättsföreningens förvärvskostnad är **128 380 000** kronor.
Förvärvskostnaden innefattar bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter.

D. Finansieringsplan

Lån:	25 700 000 kr
Insatser:	102 680 000 kr
Summa finansiering:	128 380 000 kr

E. Beräkning av kostnader

Kapitalkostnader

I angivna räntesatser finns en genomsnittlig marginal på ca 1 procentenhet jämfört med offererade räntor per 2018-02-09.

Lån:	Bindningstid	Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	1 år	6 425 000 kr	2,15 %	138 138 kr
Bottenlån	2 år	6 425 000 kr	2,38 %	152 915 kr
Bottenlån	3 år	6 425 000 kr	2,61 %	167 693 kr
Bottenlån	4 år	6 425 000 kr	3,05 %	195 963 kr
Summa:		25 700 000 kr		654 709 kr

Amortering, rak: 154 200 kr

Summa kapitalkostnader och amortering: **808 909 kr**

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är beräknat till 65 429 tkr fördelat på 18 974 tkr på mark och 46 455 tkr på bostäder. Beräknat på värdeår 2018.

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.
Fastighetsavgift utgår inte, enligt nu gällande regler, de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Summa fastighetsskatt/fastighetsavgift: **0 kr**

Fondavsättning

Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar skall en avsättning om 30 kr/kvm göras till en yttre underhållsfond. Eftersom byggnaderna kommer att vara nyproducerade bedöms det ej föreligga något underhåll, annat än löpande, på fastigheterna under de 10 första åren.

Summa fondavsättning: **74 100 kr**

Avskrivningar

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt K3 regelverket. Avskrivningsunderlaget är beräknat till anskaffningskostnaden i samma relation som byggnadens andel av taxeringsvärdet. Avskrivning görs utifrån bedömd nyttjandeperiod. Beräknad avskrivning per år på bygganden blir i procent: 2,8 %

Föreningens driftskostnader

Tabellen nedan är en uppskattning av föreningens och medlemmarnas driftkostnader. Driftkostnaderna har beräknats efter en normalförbrukning.

Beräknade driftskostnader	kronor
Förvaltningskostnader	
Ekonomisk förvaltning	50 000
Styrelsearvoden inkl soc kostn	20 000
Revision	22 500
Fastighetsförsäkring	40 000
Övriga förvaltningskostnader	5 000
Förbrukningskostnader	
Uppvärmning (debiteras separat)	250 000
Vatten (debiteras separat)	115 000
Hushållsel (debiteras separat)	105 000
Sophämtning	35 000
Snöröjning*	0
Kabel-TV	15 000
Skötsel	
Fastighetsskötsel inkl. utemiljö	70 000
Serviceavtal	15 000
Löpande underhåll	10 000

*Snöröjning utgår som kostnad då gatan utanför är kommunal. Medlemmarna förutsätts själva hålla sin parkeringsplats och gång till egen ytterdörr snöfri.

Summa driftskostnader: **752 500 kr**

Medlemmarnas driftskostnader (inkluderade i tabellen ovan)

El till värme och hushåll samt vattenförbrukning, debiteras ut av föreningen månadsvis till den enskilda medlemmen enligt preliminär beräkning av förbrukningen. Styrelsen stämmer av faktisk förbrukning kvartalsvis.

Beräknade totala utgifter: **1 635 509 kr**

F. Beräkning av intäkter

Årsavgifter enligt andelstal:	1 208 025 kr
Preliminära årsavgifter el och vattenförbrukning:	434 142 kr
Beräknade totala intäkter:	1 642 167 kr

G. Redovisning av lägenheterna

Hus	Lgh nr	Lgh-typ	Boarea m2	Loft m2	Årsavgift		El - värme/hushållsel*		Vatten*		Insats kr	Andelstal** %
					kr/år	kr/mån	kr/år	kr/mån	kr/år	kr/år		
F1	38	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 875 000	5,22
	38A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	38B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F2	36	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	4 195 000	5,22
	36A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	36B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F3	34	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	4 195 000	5,22
	34A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	34B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F4	32	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	4 195 000	5,22
	32A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	32B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F5	30	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	4 095 000	5,22
	30A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	30B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F6	28	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 875 000	5,22
	28A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	28B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F7	45	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 795 000	5,22
	45A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	45B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F8	43	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 795 000	5,22
	43A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	43B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F9	41	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 825 000	5,22
	41A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	41B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F10	39	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 825 000	5,22
	39A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	39B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F11	37	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 825 000	5,22
	37A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	37B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F12	35	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 825 000	5,22
	35A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	35B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
F13	33	6 rok	129,0		59985	4 999	12 018	1 001	5 948	496	3 750 000	5,22
	33A	2 rok	41,0		22140	1 845	6 847	571	1 890	158	2 095 000	1,66
	33B	1 rok	20,0	14,0	10800	900	5 771	481	922	77	1 875 000	0,81
			2470,0	182,0	1 208 025	100 669	320 262	26 688	113 880	9 490	102 680 000	100

* Årsavgifterna för el och vattenförbrukningen är preliminära

** Andelstalen är beräknade utefter lägenheternas boarea

H. Ekonomisk prognos (tkr)

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar (exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	655	651	647	643	639	635	615	596
Amortering	154	154	154	154	154	154	154	154
Driftskostnader	753	768	783	799	815	831	917	1 013
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	179
Summa utbetalningar	1 561	1 573	1 584	1 596	1 608	1 620	1 687	1 942
Inbetalningar								
Årsavgifter inkl. prel. el och vatten	1 642	1 675	1 709	1 743	1 778	1 813	2 002	2 210
Årsavgifter kr/m2	665	678	692	706	720	734	810	895
Summa inbetalningar	1 642	1 675	1 709	1 743	1 778	1 813	2 002	2 210
Årets överskott	81	102	125	147	170	193	315	268
Ingående saldo	0							0
Kassabehållning	81	183	308	455	625	818	2 144	3 953
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	74	150	227	305	386	467	902	1 381
Årets netto efter avsättning till yttre fond	7	27	47	68	90	111	225	168
Avskrivning (tusental kronor)								
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt K3 regelverket. Avskrivningsunderlaget är beräknat till anskaffningskostnaden i samma relation som byggnadens andel av taxeringsvärdet. Avskrivning görs utifrån bedömd nyttjandeperiod. Beräknad avskrivning per år på bygganden blir i procent:								
								2,8%
Beräknat avskrivningsunderlag:	77 028 tkr							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-2 166	-2 166	-2 166	-2 166	-2 166	-2 166	-2 166	-2 166
Bokföringsmässigt resultat	-1 938	-1 862	-1 785	-1 707	-1 626	-1 545	-1 110	-631
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på i ekonomisk prognos redovisade inbetalningar, räntor, driftskostnader, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar inte föreningens likviditet.								
Antaganden:								
Höjning årsavgift per år	2%							
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%							
Räntenivå genomsnitt	2,55%							
Årlig höjning yttre fond	2%							

I. Känslighetsanalys (tkr)

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i kalkylen ca		2,55%		Inflation i kalkylen		2,00%	
Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen*)				Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation*)			
År	1 % lägre	Rta i kalkyl	1% högre	År	1 % lägre	Infl i kalkyl	1% högre
1	561	665	769	1	665	665	665
2	575	678	782	2	675	678	681
3	589	692	795	3	685	692	699
4	603	706	808	4	695	706	716
5	618	720	821	5	706	720	734
6	633	734	835	6	716	734	753
11	713	810	908	11	772	810	852
16	799	895	997	16	833	895	966

J. Nyckeltal

1 Anskaffningskostnad per kvadratmeter (BOA)	51 976 kr
2 Insatser per kvadratmeter (BOA)	41 571 kr
3 Lån kronor per kvadratmeter (BOA)	10 405 kr
4 Årsavgift, andelstal (BOA)	489 kr
5 Årsavgift, individuell mätning (BOA)	176 kr
6 Driftskostnad kronor per kvadratmeter (BOA)	305 kr
7 Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area (BOA)	0 kr
8 Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea inkusive avsättning till yttre fond (BOA)	33 kr
9 Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bruttoarea total lägenhetsarea (BOA)	30 kr
10 Amortering per kvadratmeter (BOA)	62 kr

K. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgiften till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal. Biarea räknas ej som yta som underlag för andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Följande avtal/kostnad tillkommer utöver årsavgift andelstal:

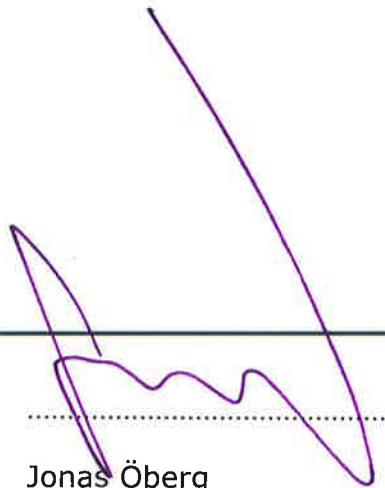
- Kostnad för leverans av el (hushållsel och värme) till hushållet.
- Kostnad för vattenförbrukning.
- Leverans av Bredband/TV och telefoni utöver grundabonnemang på TV som föreningen tillhandahåller.
- Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och tillhörande uteplats/mark i gott skick.
- Bostadsrättshavarna ska teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Botkyrka den 15 februari 2018

Brf Sommarstugan, Kvarnsjön, Uttran



Björn Liljestränd



Jonas Öberg



Håkan Westman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 15 februari 2018 för bostadsrättsföreningen Sommarstugan, Kvarnsjön, Uttran, org. nr: 769635-1993.

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.

Anskaffningskostnaden i kalkylen avser beräknad kostnad.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

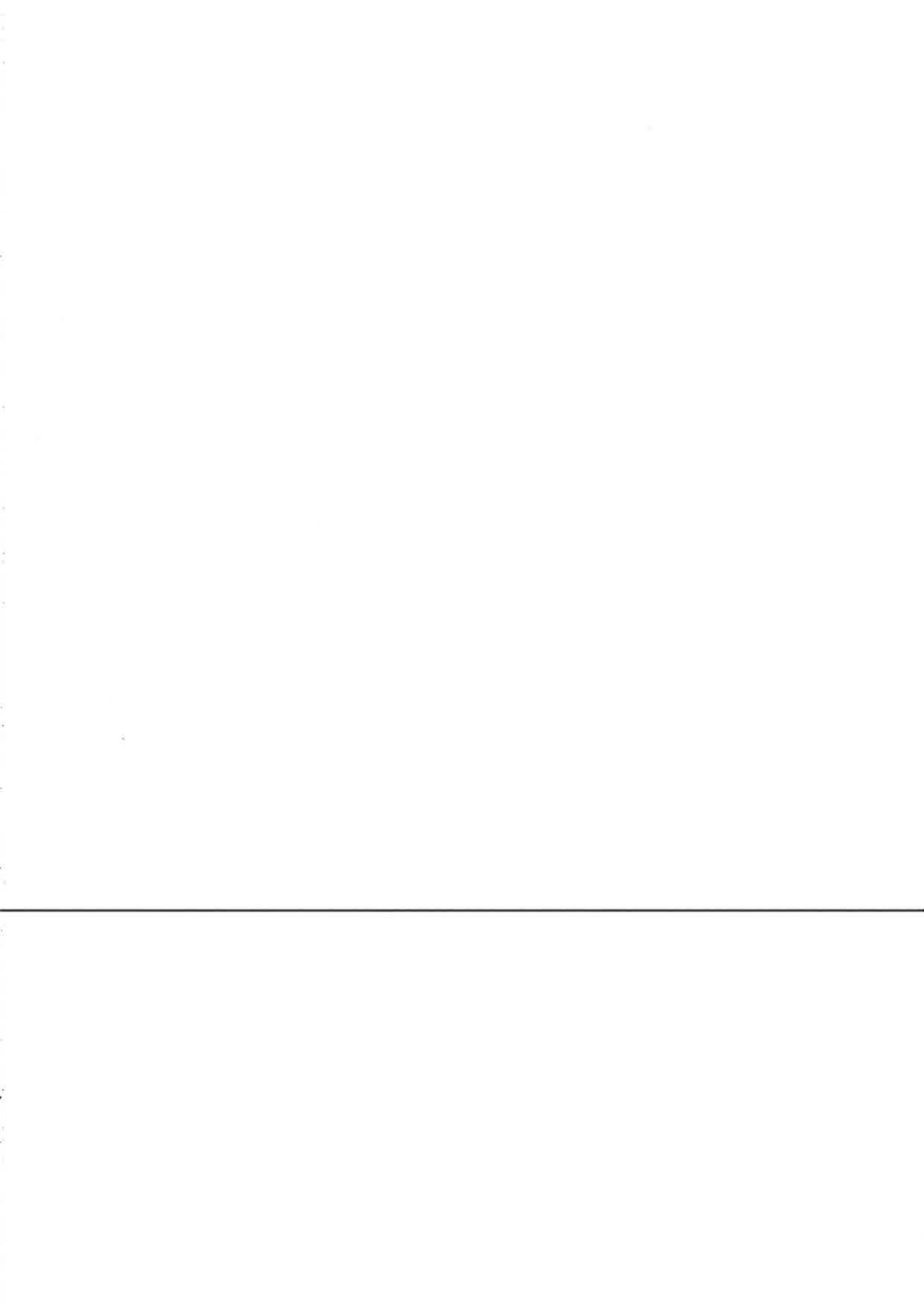
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 16 februari 2018


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.



Bilaga till granskningsintyg, daterat 2018-02-16, över kostnads kalkyl för bostadsrättsföreningen Sommarstugan, Kvarnsjön, Uttran.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2017-09-25
- Stadgar, registrerade 2017-08-29
- Situationsplan
- Fastighetsinformation för Botkyrka Förstugan 1-13, 2018-01-10
- Ritningar, förhandskopia 2018-02-05
- Offert finansiering, 2018-02-09
- Offert försäkring, 2018-01-10
- Offert trädgårdsskötsel, 2018-01-10
- Offert ekonomisk förvaltning, utkast
- Anbud revisionsuppdrag, 2017-09-13
- Beräkna taxeringsvärde-Småhus 2018-2020

