
Kostnadskalkyl för

Brf Byrsta Äng

Org.nr. 769637-4292

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Byrsta Äng
Organisationsnummer 769637-4292

Kalkylen avser fastigheterna Botkyrka Byrsta 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:7, 8:8, 8:9, 8:10, 8:11, 8:12 samt 8:13 i Botkyrka kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2019-04-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Ansökan om bygglov har lämnats in till kommunen. Byggstart beräknas till våren 2020.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Byrsta 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:7, 8:8, 8:9, 8:10, 8:11, 8:12 samt 8:13
Kommun:	Botkyrka
Adress:	Ej beslutat i dagsläget
Markareal:	13 546 kvm
Byggnadsår:	2020-2021
Detaljplan:	För Byrsta Kvarn (del av fastigheterna Byrsta 8:1 och 1:7) Akt 0127-P2018/7 0127 73-12
Gemensamhetsanläggning:	Botkyrka Byrsta GA:1-3
Samfällighetsförening:	Botkyrka Byrsta S:3
Servitut:	Avtalsservitut beträffande väg
Husens utformning:	12 fristående villor om 135 kvm samt 12 studiohus om 48 resp 24 kvm
Antal lägenheter:	24
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	2 124 kvm
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	kvartal 4, 2020 - kvartal 1, 2021
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	kvartal 4, 2020 - kvartal 2, 2021
	Upplåtelse- och inflyttningstidpunkt är beroende av byggnad.

B. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	86 667 227 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	203 325 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	150 828 kr
Summa	87 021 380 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	87 071 380 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	22 291 380 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.	
Insatser	48 585 000 kr
Upplåtelseavgifter	16 195 000 kr
Summa	87 071 380 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde*			Bostäder	Lokaler
	Summa	34 986 000 kr	23 034 000 kr	-
			Mark	-
			Totalt	34 986 000 kr

Uttagna pantbrev 14 750 004 kr

* Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2019. Typkod 220.

E. Föreningens kostnader

Räntor, beräknad snittränta*	2,20%	490 410 kr
Driftskostnader, uppskattade	109 kr/m ²	231 100 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift**		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 %***	380 260 kr	- kr
Amorteringar ****	1,00%	222 914 kr
Avsättning underhåll*****	40 kr/m ²	84 960 kr

Summa		1 029 384 kr
--------------	--	---------------------

* Motsvarar bindningstid och kredittid om 3 år. Lånens bindningstid kan komma att mixas och genomsnittlig räntenivå kommer inte att överstiga den beräknade.

** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

*** Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån byggkostnaden och kan justeras om byggkostnaden ändras. Beloppet räknas inte in i summan.

**** Amortering sker med 1%.

***** Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	1 029 384 kr
Summa	1 029 384 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg=pris	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	6	135	5,2399%	2 621 250	873 750	3 495 000	53 938	4 495
2	6	135	5,2399%	2 696 250	898 750	3 595 000	53 938	4 495
3	6	135	5,2399%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
4	6	135	5,2399%	2 771 250	923 750	3 695 000	53 938	4 495
5	6	135	5,2399%	2 996 250	998 750	3 995 000	53 938	4 495
6	6	135	5,2399%	2 771 250	923 750	3 695 000	53 938	4 495
7	6	135	5,2399%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
8	6	135	5,2399%	2 921 250	973 750	3 895 000	53 938	4 495
9	6	135	5,2399%	2 921 250	973 750	3 895 000	53 938	4 495
10	6	135	5,2399%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
11	6	135	5,2399%	2 846 250	948 750	3 795 000	53 938	4 495
12	6	135	5,2399%	2 921 250	973 750	3 895 000	53 938	4 495
13	3	48	3,3529%	1 196 250	398 750	1 595 000	34 515	2 876
14	1,5	24	2,3151%	971 250	323 750	1 295 000	23 831	1 986
15	1,5	24	2,3151%	896 250	298 750	1 195 000	23 831	1 986
16	1,5	24	2,3151%	821 250	273 750	1 095 000	23 831	1 986
17	3	48	3,3529%	1 271 250	423 750	1 695 000	34 515	2 876
18	3	48	3,3529%	1 271 250	423 750	1 695 000	34 515	2 876
19	3	48	3,3529%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
20	3	48	3,3529%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
21	3	48	3,3529%	1 421 250	473 750	1 895 000	34 515	2 876
22	3	48	3,3529%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
23	3	48	3,3529%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
24	3	48	3,3529%	1 346 250	448 750	1 795 000	34 515	2 876
		2124	100%	48 585 000	16 195 000	64 780 000	1 029 384	85 782

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area m ²	Uppvärmnings-kostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Varmvatten kr/mån	Kabel-TV/bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
135	900	580	240	230	550
48	320	350	120	230	240
24	160	350	80	230	200

Uppvärmningskostnaden är beräknad till 80 kr/kvm/år.

Kostnaden för hushållsel är beräknad på en förbrukning om 11 000 kwh för normalstort hus och 5 000 kwh för ett mindre hus där uppvärmning sker med hjälp av värmepump. Se t ex www.ellevios.se för beräkning.

Kostnad för varmvatten är beroende av hushållsstorlek och är beräknad enligt följande:

24 kvm: 20 000 l/år, 20 *48 = 960 kr/år, 48 kvm: 30 000 l/år, 30*48 = 1 440 kr/år, 135 kvm: 60 000 l/år, 60*48 = 2 880 kr/år

Hemförsäkringen är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	40 971 kr/m ²
Föreningslån	10 495 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	30 499 kr/m ²
Driftkostnad	109 kr/m ²
Årsavgift	485 kr/m ²
Amortering	105 kr/m ²
Avskrivning	179 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Kalkylen är preliminär och baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2020-01-07.

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde. Styrelseförsäkring kommer att ingå.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till en fördelning vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Föreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Någon försäljning av fastigheterna ska inte ske. Skulle föreningen besluta att sälja fastigheterna finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1)

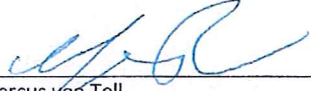
Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

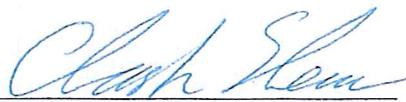
Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Botkyrka den 17/1-2020


Bostadsrättsföreningen Byrsta Äng



Marcus von Tell



Christina Ekman



Ragnar Göransson

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	490 410	485 506	480 602	475 698	470 794	465 890	460 986	456 082	451 178	446 273	441 369	416 849
Avskrivningar	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260	380 260
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	231 100	235 722	240 436	245 245	250 150	255 153	260 256	265 461	270 770	276 186	281 710	311 030
Övriga kostnader												
Trygghetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259 989
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	84 960	86 659	88 392	90 160	91 963	93 803	95 679	97 592	99 544	101 535	103 566	114 345
Amortering	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914	222 914
Födertlig årsavgift	1 029 384	1 030 801	1 032 345	1 034 017	1 035 821	1 037 759	1 039 834	1 042 049	1 044 406	1 046 908	1 049 559	1 325 127
Övriga avskrivningar												
Årsavgift kr/krv/år	485	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	624
Underskott	- 72 386	- 70 687	- 68 954	- 67 186	- 65 383	- 63 543	- 61 667	- 59 754	- 57 802	- 55 811	- 53 780	- 43 001
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 029 384	1 030 801	1 032 345	1 034 017	1 035 821	1 037 759	1 039 834	1 042 049	1 044 406	1 046 908	1 049 559	1 325 127
Kassaflöde												
Inträcker	1 029 384	1 030 801	1 032 345	1 034 017	1 035 821	1 037 759	1 039 834	1 042 049	1 044 406	1 046 908	1 049 559	1 325 127
Kostnader	- 721 510	- 721 228	- 721 039	- 720 943	- 720 944	- 721 043	- 721 242	- 721 543	- 721 948	- 722 459	- 723 079	- 987 868
Avemiförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	307 874	309 573	311 306	313 074	314 877	316 717	318 593	320 506	322 458	324 449	326 480	337 259
Amorteringar	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914	- 222 914
Investeringar												
Summa kassaflöde	84 960	86 659	88 392	90 160	91 963	93 803	95 679	97 592	99 544	101 535	103 566	114 345
Prognosförutsättningar												
Räntebärande	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt samt fondavsättning										
34 986 000	35 685 720	36 399 434	37 127 423	37 869 972	38 627 371	39 399 918	40 187 917	40 991 675	41 811 509	42 647 739	43 500 242	47 086 550
22 291 380	22 068 466	21 845 552	21 622 639	21 399 725	21 176 811	20 953 897	20 730 983	20 508 070	20 285 156	20 062 242	18 947 673	
Fastigheterna förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 380 260 kr vilket motsvarar 1 % av byggekostnaden. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.												

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	485	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	624
ovanstående prognos kr/krv/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	485	589	589	589	588	588	588	588	588	588	589	713
2. Dagens räntenivå +2%	485	693	692	690	689	688	687	686	685	684	683	802
1. Dagens räntenivå - 1%	485	381	383	385	387	389	391	393	395	397	400	535
2. Dagens räntenivå - 2%	485	278	280	283	286	289	292	295	299	302	305	445
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	485	487	489	492	494	497	500	503	506	509	513	675
2. Dagens inflationsnivå +2%	485	488	492	496	501	505	510	515	521	527	533	733
1. Dagens inflationsnivå -1%	485	484	483	482	481	481	480	479	479	478	477	580
2. Dagens inflationsnivå -2%	485	482	480	478	475	473	471	468	466	464	462	541

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap.3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Byrsta Äng*, organisationsnummer 769637-4292, daterad 2020-01-17 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-01-21



Claes Mörk
Jur.kand



Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Situationsplan
Ritningar
Låneoffert, Aros Kapital AB, epost från Alexander Åström, 2020-01-17
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Ansökan om lagfart
Köpebrev, 2019-07-01