



HAVET

VIKINGSHILL

KOSTNADSKALKYL FÖR BRF HAVET 16

Org.nr: 769625-7489

AB KF

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Havet 16

Organisationsnummer 769625-7489

Bostadsrättsföreningen Havet 16 med org.nr 769625-7489, som registrerades hos Bolagsverket 2013-01-16 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostäderna kan ske.

Fastigheterna förvärvades genom bolagsförvärv och flyttades sedan in i brf:en genom ett s.k. transportköp.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Velamsund 1:172, 1:173, 14:18 och 14:94
Kommun:	Nacka
Adress:	Vikinghillsvägen 27 och 44 A-F och Enrisvägen 1 132 37 Saltsjö-Boo
Tomtareal:	10 753 kvm
Byggnadsår:	2019
Gemensamhetsanläggning:	Avtalsservitut Akt: 01-IM8-51/5193A.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-22/61A.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-26/52.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-34/1903.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-53/1912.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-34/3486.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-47/7168I.1
Samfällighet:	Officialservitut Akt: 01-BOO-926.1 Officialservitut Akt: 01-BOO-1090.1 Officialservitut Akt: 01-BOO-926.1
Typ av hus:	Radhus och lägenheter
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	1 440 Bostadsarea 96 bi-area Lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
Antal lägenheter:	16 st bostadsrättslägenheter
Upplåtelse:	Kvartal 3, 2019 - kvartal 4, 2019
Inflyttning:	Kvartal 4, 2019 - Kvartal 1, 2020

Inredning i bostadsrättslägenheterna

Rum	Avser lgh	Våning	Beskrivning
Hall	1-8 (67 kvm och 99 kvm)	1	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett. Monterad klädstång för avhängning.
Vardagsrum	1-8 (67 kvm och 99 kvm)	1	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett.
Köksinredning	1-5 (67 kvm och 99 kvm)	1	Modern skåpinredning, bänkskåp, väggskåp, högskåp (lgh 6-8), städsåp, garderob (lgh 1-5), diskbänk och stänkskydd av natursten, ugn, induktionshäll, kombinerad kyl och frys (67 kvm) separat kyl och frys (99 kvm), fläkt, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum	1-5 (67 kvm)	1	Badrumsspegel med belysning, duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum stort	1-5 (67 kvm)	1	Badrumsspegel med belysning, duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Sovrum	1-8 (67 kvm och 99 kvm)	1	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett.
Tvätt och teknik	1-8 (67 kvm och 99 kvm)	1	Släta målade väggar och tak. Golv belagda med klinker och väggar släta målade väggar. Utrustat med tvättmaskin, torktumlare och värmepanna. Diskho med arbetsbänk (endast lgh 6-8).
Genomgång/hall	1-8 (67 kvm och 99 kvm)	1	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett. Garderob (endast lgh 1-5).
Klädskammare	6-8 (99 kvm)	1	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett.
Hall	9-16 (113 kvm)	2	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett. Monterad klädstång för avhängning. Platsbyggd förvaring.
Teknikrum	9-16 (113 kvm)	2	Släta målade väggar och tak. Golv belagda med klinker och väggar släta målade väggar. Utrustat med värmepanna.
Badrum	9-16 (113 kvm)	2	Badrumsspegel med belysning, duscharmatur, duschvägg, WC-stol, handdukstork, dubbelkommod med tvättställ. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Köksinredning	9-16 (113 kvm)	2	Modern skåpinredning, bänkskåp, väggskåp, städsåp, diskbänk och stänkskydd av natursten, ugn, induktionshäll, kombinerad kyl och frys, extra kyl i köksö, köksfläkt, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Vardagsrum	9-16 (113 kvm)	2	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett.
Sovrum	9-16 (113 kvm)	3	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett.
Badrum	9-16 (113 kvm)	3	Badrumsspegel med belysning, duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Övriga rum	9-16 (113 kvm)	3	Släta målade väggar och tak, lackade golvlistor. Golv belagda med parkett.

B. Projektkostnad

Bolagsöverlåtelse inkl fastighet		33 000 000 kr
Mark och schaktarbeten		12 584 796 kr
Byggentreprenad		34 480 000 kr
Byggherrekostnader och övrigt		10 674 204 kr
Anskaffningskostnad, beräknad		90 739 000 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)		
Pantbrevskostnad (2,0%)		251 000 kr
Dispositionsfond		50 000 kr
Summa		91 040 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	3,00%	15 430 000 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.		
Insatser		75 610 000 kr
Summa		91 040 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2018	39 242 728 kr			
		Byggnad	- kr	19 854 728 kr
		Mark	- kr	19 388 000 kr
		Totalt	- kr	39 242 728 kr
Uttagna pantbrev	2 898 750 kr			

E. Föreningens kostnader

Räntor		3,00%		462 900 kr
Driftkostnader, uppskattade			272 kr/kvm	213 248 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*				- kr
Avskrivning av byggnader			833 650 kr	- kr
Amorteringar		1,00%		154 300 kr
Avsättning underhåll 40 kr/m ² - (784 kvm boarea)				46 080 kr
Summa				876 528 kr

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar		879 600 kr
Summa		879 600 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Lägenhet typ	RoK antal	Kvm kvm	Biarea kvm	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	VERANDA 67	3	67	0	4,660%	3 625 000 kr	40 992 kr	3 416 kr
2	VERANDA 67	3	67	0	4,660%	3 625 000 kr	40 992 kr	3 416 kr
3	VERANDA 67	3	67	0	4,660%	3 575 000 kr	40 992 kr	3 416 kr
4	VERANDA 67	3	67	0	4,660%	3 575 000 kr	40 992 kr	3 416 kr
5	VERANDA 67	3	67	0	4,660%	3 575 000 kr	40 992 kr	3 416 kr
6	VERANDA 99	3	67	32	6,412%	4 225 000 kr	56 400 kr	4 700 kr
7	VERANDA 99	3	67	32	6,412%	4 175 000 kr	56 400 kr	4 700 kr
8	VERANDA 99	3	67	32	6,412%	4 175 000 kr	56 400 kr	4 700 kr
9	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 695 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
10	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 645 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
11	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 645 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
12	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 645 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
13	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 595 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
14	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 545 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
15	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 645 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
16	ETAGE 113	4	113	0	7,183%	5 645 000 kr	63 180 kr	5 265 kr
			1440	96	100%	75 610 000 kr	879 600 kr	73 300 kr

- Kostnaden för lägenhetens värme och hushållsel ingår ej i "årsavgift" ovan. Utöver det tillkommer även kostnad för kabel-TV/bredband och hemförsäkring.
- Enligt föreningens stadgar baseras avgifterna på andelstal.

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

Area kvm	Värmekostnad kr/år	Värmekostnad kr/kvm (BOA)/år	Hushållsel kr/år	Hushållsel kr/kvm (BOA)/år
67	10 000 - 12000	13-15,3	3 000 kr	4
98	10 000 - 12 000	13-15,3	3 500 kr	4
113	11 000 - 14 000	13-15,3	4 500 kr	4

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	63 222 kr/kvm (BOA)
Föreningslån	10 715 kr/kvm (BOA)
Insats	52 507 kr/kvm (BOA)
Driftkostnad	148 kr/kvm (BOA)
Årsavgift	611 kr/kvm (BOA)
Avskrivning	579 kr/kvm (BOA)
Avsättning underhåll	32 kr/kvm (BOA)
Kassaflöde	32 kr/kvm (BOA)

BB KA

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för föreningslånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Max Properties Holding AB (org.nr. 556906-1103) som äger och kontrollerar majoriteten av aktierna i Brisk Properties AB (org.nr. 559065-3258) garanterar förvärv av samtliga lägenheter. Vidare garanterar Max Properties Holding AB att den slutliga kostnaden för entreprenaden inte överstiger vad som anges i kostnadskalkylen.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projekt som fanns då kalkylen upprättades 2018-12-09.

Fastigheterna förvärvades genom bolagsförvärv och flyttades in i brf:en genom ett s.k. transportköp.

2015-08-28 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENBUMLINGEN 3 (769625-7489) förvärvar fastigheterna NACKA VELAMSUND 1:172, 1:173 och 14:18 av STOCKHOLM VIKINGSHILL FASTIGHET AB (559013-6965) genom bolagsförvärv. Fastigheterna flyttas in i brf:en genom ett s.k. transportköp.

2015-09-28 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENBUMLINGEN 3 byter namn till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGSHILLSGÅRDEN.

2016-04-22 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGSHILLSGÅRDEN (769625-7489) stydar fastigheten NACKA VELAMSUND 14:18 och skapar NACKA VELAMSUND 14:94.

2017-11-01 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGSHILLSGÅRDEN byter namn till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVET 16.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

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 under G lägenhetsredovisning. Som bilagor redovisas prognos och känslighetsanalys avseende förändring av ränta och inflation.


Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet. Inbetalda medel i samband med försäljningen kommer försäkras genom en GAR-BO försäkring.

Stockholm den 17 dec 2018

Bostadsrättsföreningen Havet 16


Marc Solberg


Thomas Olausson


Max Olausson

BILAGOR:

1. Prognos
2. Känslighetsanalys
3. Garanti osälda Eggheter



Bilaga - Resultatprognos

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16	Nyckeltal
Årsavgifter									
Årsavgifter, kr	879 600 kr	897 192 kr	915 136 kr	933 439 kr	952 107 kr	971 149 kr	1 072 227 kr	1 183 826 kr	1 122 kr
Övriga intäkter, kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa intäkter	879 600 kr	897 192 kr	915 136 kr	933 439 kr	952 107 kr	971 149 kr	1 072 227 kr	1 183 826 kr	1 122 kr
Driftskostnader	213 248 kr	217 513 kr	221 863 kr	226 300 kr	230 826 kr	235 443 kr	259 948 kr	287 003 kr	272 kr
Reparationer och underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Fastighetsavgift	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	98 683 kr	- kr
Fastighetskatt och övriga externa kostnader	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Avskrivningar	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	1 063 kr
Räntenetto	462 900 kr	458 271 kr	453 642 kr	449 013 kr	444 384 kr	439 755 kr	416 610 kr	393 465 kr	590 kr
Summa kostnader	1 509 797 kr	1 509 433 kr	1 509 155 kr	1 508 963 kr	1 508 860 kr	1 508 847 kr	1 510 207 kr	1 612 801 kr	1 926 kr
Årets resultat	- 630 197 kr	- 612 241 kr	- 594 019 kr	- 575 524 kr	- 556 753 kr	- 537 698 kr	- 437 980 kr	- 428 975 kr	- 804 kr
Avsättning underhållsfond	46 080 kr	46 080 kr	46 080 kr	46 080 kr	46 080 kr	46 080 kr	46 080 kr	46 080 kr	59 kr
Fritt eget kapital	- 676 277 kr	- 658 321 kr	- 640 099 kr	- 621 604 kr	- 602 833 kr	- 583 778 kr	- 484 060 kr	- 475 055 kr	- 863 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	879 600 kr	897 192 kr	915 136 kr	933 439 kr	952 107 kr	971 149 kr	1 072 227 kr	1 183 826 kr	1 122 kr
Summa kostnader	1 509 797 kr	1 509 433 kr	1 509 155 kr	1 508 963 kr	1 508 860 kr	1 508 847 kr	1 510 207 kr	1 612 801 kr	1 926 kr
Återföring avskrivningar	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	833 650 kr	1 063 kr
Kassaflöde från löpande drift	203 452 kr	221 408 kr	239 631 kr	258 126 kr	276 897 kr	295 952 kr	395 670 kr	404 675 kr	260 kr
Amorteringar	154 300 kr	154 300 kr	154 300 kr	154 300 kr	154 300 kr	154 300 kr	154 300 kr	154 300 kr	197 kr
Investeringar	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa kassaflöde	49 152 kr	67 108 kr	85 331 kr	103 826 kr	122 597 kr	141 652 kr	241 370 kr	250 375 kr	63 kr
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	49 152 kr	116 261 kr	201 592 kr	305 417 kr	428 015 kr	569 667 kr	1 574 048 kr	3 001 930 kr	63 kr

Avskrivningar + avsättning till underhållsfond

879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	879 730 kr	1 122 kr
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Prognosförutsättningar Räntesats lån (7)

Räntesats likvida medel (8)

Inflation (10)

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas öka med 3% Brifigen baserat på ökningen som skett mellan 2008-2016.

Bilaga - Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Huvudalternativ								
enl. ekonomisk prognos								
Årsavgifter kr/år	879 600	897 192	915 136	933 439	952 107	971 149	1 072 227	1 183 826
Årsavgifter per kvm kr/kvm/år	1 122	1 144	1 167	1 191	1 214	1 239	1 368	1 510
Huvudalternativ men låneränta + 1%								
Årsavgifter kr/år	1 033 900	1 049 949	1 066 350	1 083 110	1 100 235	1 117 734	1 211 097	1 314 981
Årsavgifter per kvm kr/kvm/år	1 319	1 339	1 360	1 382	1 403	1 426	1 545	1 677
Huvudalternativ men Inflation + 1 procentenhet								
Årsavgifter kr/år	888 396	906 164	924 287	942 773	961 628	980 861	1 082 950	1 195 664
Årsavgifter per kvm kr/kvm/år	1 133	1 156	1 179	1 203	1 227	1 251	1 381	1 525

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Havet 16, org.nr. 769625-7489, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den 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 har upprättats av styrelsen.

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

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga till detta intyg.

Stockholm 2018-12-19



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2018-12-19



Kent Ahrling
Civilekonom

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

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Havet 16 /769625-7489/.

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens kostnadskalkyl.

Kostnadskalkyl undertecknad 2018-12-17,
registreringsbevis Brf Havet 16 2018-11-01,
stadgar registrerade 2018-11-01,
fastighetsdatautdrag 4 st. 2017-01-18 2 st och 2017-01-30 2 st,
beräkning taxeringsvärde 2018-12-10,
bankoffert SEB 2018-12-06,
beräkning av driftkostnader,
avskrivningsplan,
beslut om startbesked 2018-09-14,
offert ekonomisk förvaltning Nytorget Fastigheter AB 2018-12-05,
offert totalentreprenadavtal mellan Brf Havet 16 och Götenehus AB 2018-10-18,
värdeutlåtande 3 st Fastighetsbyrån 2018-12-04,
offert förskottsgarantiförsäkring Gar-Bo 2018-12-09,
information om vägavgift 2018-12-05,
offert försäkring Nordeuropa 2018-12-06,
aktieöverlåtelseavtal dels mellan Stockholm Vikingshill Holding AB och Brf
Vikinghillsgården 2015-08-24 dels mellan Älgö Holding AB/Ferber Holding AB och FMM 5
Fastighetsutveckling AB 2017-02-03,
garanti avseende anskaffningskostnad och köp av ev. osålda lägenheter
Max Properties Holding AB 2018-12-18.

KF AB