

Bostadsrättsföreningen Brf Eds Ängar

Upplands Väsby kommun

769634-6514

KOSTNADSKALKYL

2017-09-21

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 2
C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN, LÖPANDE KOSTNADER	SID 3
D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	SID 3 - 4
E. EKONOMISK PROGNOIS ÅR I - II	SID 5
F. KÄNSLIGHETSANALYS	SID 6
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 7
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Eds Ångar med säte i Upplands Väsby kommun har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-26. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningen avser att nyproducera sammanlagt 55 lägenheter på fastigheten Edsby 1:76
Upplands Väsby kommun

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Gar-Bo Försäkrings AB utfärdar säkerhet för inbetalda förskott som uppgår till 5 500 000 kr. Kalkylen är baserad på bedömda förutsättningar för finansiering, markköp och entreprenadkostnader samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. vilka grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

Byggstart beräknas till oktober månad 2017.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt samt köpeskilling för mark 317 100 000

Likviditetsreserv 100 000

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad 317 200 000

Taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas slutligt bli c:a 125 226 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen på. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN, LÖPANDE KOSTNADER

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån ^{1,2}	Belopp	Bindningstid ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	24 666 667	5 år	3,00%	0	740 000	740 000
Lån 2	24 666 667	4 år	3,00%	0	740 000	740 000
Lån 3	24 666 666	3 mån	3,00%	370 000	740 000	1 110 000
Summa	74 000 000	(Snittränta 3,00%)		370 000	2 220 000	2 590 000
Insatser	232 200 000					
Upplåtelseavgifter	11 000 000					
Investeringsmoms	0					
Övrig finansiering	0					
Summa insatser, lån mm	317 200 000					

SUMMA NETTOKAPITALKOSTNAD ÅR 1 2 220 000

Avsättningar, driftskostnader och skatter

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	62 783
Driftskostnader ³	621 150
Operativt resultat/Extra utrymme för amortering	440 430
Kommunal avgift bostäder ⁴	0
Fastighetsskatt garage/lokal ⁴	0
Inkomstskatt	
Summa	1 124 364

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER 3 344 364

Anm: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 102 kr per m²

- 1 Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten
- 2 Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen amorteras enligt en rak amortering.
- 3 Kostnader för hushållsel, uppvärmning, bredband och kostnader för telefon tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till operatörer av dessa tjänster. El ca 350 kr/mån. Uppvärmning ca 650 kr/mån.

Föreningens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

- 4 År 1 - 15 utgår ingen kommunal avgift bostäder. Från år 16 utgår hel avgift enligt gällande regler. Eventuell fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt under färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggherren.

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en linjär avskrivning av fastighetens anskaffningskostnad, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1-11". Entreprenadkostnad 253 700 000 kr/ 120 år.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Föreningens löpande utbetalningar, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter		3 305 964 kr
Markparkering	8 platser * 400 hyra/månad	38 400 kr
SUMMA INTÄKTER		3 344 364 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

PRELIMINÄR LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter ("Lgh")

55

Lgh nr	Lgh rok	Avkortad yta m2	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats + upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad
5-04	5	124	1,7352	4 000 000	200 000	4 200 000	57 366	4 781
5-06	5	124	1,7352	3 975 000	200 000	4 175 000	57 366	4 781
5-08	5	124	1,7352	3 975 000	200 000	4 175 000	57 366	4 781
5-10	5	124	1,7352	3 950 000	200 000	4 150 000	57 366	4 781
5-12	5	124	1,7352	3 900 000	200 000	4 100 000	57 366	4 781
5-14	5	124	1,7352	4 150 000	200 000	4 350 000	57 366	4 781
5-16	5	124	1,7352	4 150 000	200 000	4 350 000	57 366	4 781
5-18	5	124	1,7352	3 750 000	200 000	3 950 000	57 366	4 781
5-20	5	124	1,7352	3 800 000	200 000	4 000 000	57 366	4 781
5-22	5	124	1,7352	3 900 000	200 000	4 100 000	57 366	4 781
5-24	5	124	1,7352	4 000 000	200 000	4 200 000	57 366	4 781
5-26	5	124	1,7352	4 050 000	200 000	4 250 000	57 366	4 781
5-28	5	124	1,7352	3 800 000	200 000	4 000 000	57 366	4 781
5-30	5	124	1,7352	3 700 000	200 000	3 900 000	57 366	4 781
5-32	5	124	1,7352	3 600 000	200 000	3 800 000	57 366	4 781
5-34	5	124	1,7352	3 550 000	200 000	3 750 000	57 366	4 781
5-36	5	124	1,7352	3 850 000	200 000	4 050 000	57 366	4 781
4-10	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
4-08	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
4-06	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
4-04	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
4-02	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
2-15	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-13	5	131	1,8023	4 300 000	200 000	4 500 000	59 584	4 965
2-11	5	131	1,8023	4 350 000	200 000	4 550 000	59 584	4 965
2-09	5	131	1,8023	4 350 000	200 000	4 550 000	59 584	4 965
2-07	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-05	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-03	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-01	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-16	5	131	1,8023	4 150 000	200 000	4 350 000	59 584	4 965
2-14	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
2-12	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-10	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-08	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-06	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
2-04	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
2-02	5	131	1,8023	4 250 000	200 000	4 450 000	59 584	4 965
2-21	5	131	1,8023	4 550 000	200 000	4 750 000	59 584	4 965
2-19	5	131	1,8023	4 450 000	200 000	4 650 000	59 584	4 965
2-17	5	131	1,8023	4 500 000	200 000	4 700 000	59 584	4 965
1-03	5	131	1,8023	4 050 000	200 000	4 250 000	59 584	4 965
1-05	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
1-07	5	131	1,8023	4 100 000	200 000	4 300 000	59 584	4 965
1-09	5	131	1,8023	4 200 000	200 000	4 400 000	59 584	4 965
3-01	6	149	2,0036	4 700 000	200 000	4 900 000	66 239	5 520
3-03	6	149	2,0036	4 650 000	200 000	4 850 000	66 239	5 520
3-05	6	149	2,0036	4 400 000	200 000	4 600 000	66 239	5 520
3-07	6	149	2,0036	4 300 000	200 000	4 500 000	66 239	5 520
3-09	6	149	2,0036	4 500 000	200 000	4 700 000	66 239	5 520
3-02	6	149	2,0036	5 150 000	200 000	5 350 000	66 239	5 520
3-04	6	149	2,0036	5 050 000	200 000	5 250 000	66 239	5 520
3-06	6	149	2,0036	5 050 000	200 000	5 250 000	66 239	5 520
3-08	6	149	2,0036	4 850 000	200 000	5 050 000	66 239	5 520
3-10	6	149	2,0036	5 100 000	200 000	5 300 000	66 239	5 520
Avrundningspost			0,0012					
Summa	55	7 266	100,0000	232 200 000	11 000 000	243 200 000	3 305 964	275 497

*) Ytorna är avrundade ned till närmaste hel kvm.

F. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	11 2028
Årsavgift vid:							
Kalkylens inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	3 305 964 (455)	3 372 083 (464)	3 439 525 (473)	3 508 315 (483)	3 578 482 (492)	3 650 051 (502)	4 029 952 (555)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	4 045 964 (557)	4 108 383 (565)	4 172 125 (574)	4 533 331 (624)	4 416 994 (608)	4 484 286 (617)	4 491 295 (618)
Kalkylens räntenivå och							
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 312 176 (456)	3 378 419 (465)	3 445 987 (474)	3 514 907 (484)	3 585 205 (493)	3 656 909 (503)	4 037 523 (556)

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och socialförsäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2017-09-21

Bo Jacobsson

Hans Svedberg