

Kostnadskalkyl för**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TJÄLLET 1****Stockholms kommun**

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
C. Preliminär finansieringsplan	2
D. Beräkning av föreningens årliga utgifter	3
E. Beräkning av föreningens årliga inkomster	3-5
F. Ekonomisk prognos	5
G. Känslighetsanalys	6
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tjället 1, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2017-04-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Sådan upplåtelse gäller även mark på fastigheten. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 1 byggnad med sammanlagt 119 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Stadshagen 1:1. Godkänt bygglov beräknas erhållas kvartal fyra 2019. Planerad byggstart beräknas till kvartal fyra 2019. Planerad upplåtelse och tillträde beräknas till kvartal ett 2021.

Förskottsgarantiförsäkring för upptagande av förskott har tecknats hos Gar-Bo.
Färdigställandeförsäkring samt insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas hos Gar-Bo.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	<u>237 712 000</u>
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt	<u>107 400 000</u>
Reserv	<u>500 000</u>
Summa kostnader	<u>345 612 000</u>

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser.

Säkerhet för lån: Pantbrev.

	Andel	Lånetid	Räntesats	Amortering	Bindnings- tid	
Bottenlån	100%	100 år	2,50%	295 370	Blandad	<u>29 537 000</u>
Insatser						<u>316 075 000</u>
Summa finansiering						<u>345 612 000</u>

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Räntekostnader, år 1	<u>738 425</u>
Amortering år 1	<u>295 370</u>
<u>Summa kapitalutgifter år 1</u>	<u>1 033 795</u>
<u>Avsättningar</u>	<u>322 200</u>

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar.

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1 - 10.

Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 0,3 % av nybyggnadskostnad under föreningens 3 första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med minst 0,3 % av nybyggnadskostnad.

<u>Driftskostnader bilaga 1</u>	<u>447 000</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	<u>1 802 995</u>

Följande typ av årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör.

Hushållsel - uppskattas till ca 200 - 500 sek / månad beroende på lägenhetsstorlek.

VA / värme uppskattas till 119 SEK / BOA / år vid normalförbrukning.

Hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt, abonnemang bredband - ca 300 sek / månad.

Föreningen gör avskrivningar linjärt i 120 år, baserat på nybyggnadskostnad 107.400.000 SEK, enligt K2 metoden. Avskrivningen är en kostnad, men den ingår inte i underlaget för årsavgifterna.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas med en fast avgift, samt en rörlig avgift efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	<u>1 802 995</u>
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER	<u>1 802 995</u>

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters beräknade årsavgifter och insatser.

Lgh nr	Lgh area m2 ca	Lägenhets-beskrivning	Lägenhets-status	Andels-tal %	Insats	Fast års-avgift	Rörlig års-avgift	Månads-avgift
201	21	1 rok	P2	0,7332	1 995 000	3 756	9 943	1 142
202	21	1 rok	P2	0,7332	1 995 000	3 756	9 943	1 142
203	24	1 rok	P2	0,8380	2 250 000	3 756	11 363	1 260
204	31	1 rok	P2	1,0824	2 495 000	3 756	14 677	1 536
205	39	1,5 / 2 rok	P2	1,3617	2 995 000	3 756	18 465	1 852
206	23	1,5 rok	P2	0,8031	2 195 000	3 756	10 890	1 220
301	21	1 rok	P3	0,7332	2 150 000	3 756	9 943	1 142
302	21	1 rok	P3	0,7332	2 150 000	3 756	9 943	1 142
303	24	1 rok	P3	0,8380	2 395 000	3 756	11 363	1 260
304	31	1 rok	P3	1,0824	2 995 000	3 756	14 677	1 536
305	39	1,5 / 2 rok	P3	1,3617	3 795 000	3 756	18 465	1 852
306	23	1 rok	P3	0,8031	2 395 000	3 756	10 890	1 220
307	22	1 rok	P3	0,7682	2 150 000	3 756	10 416	1 181
308	21	1 rok	P3	0,7332	2 150 000	3 756	9 943	1 142
309	21	1 rok	P3	0,7332	2 150 000	3 756	9 943	1 142
310	24	1 rok	P3	0,8380	2 395 000	3 756	11 363	1 260
311	23	1 rok	P3	0,8031	2 350 000	3 756	10 890	1 220
312	21	1 rok	P3	0,7332	2 150 000	3 756	9 943	1 142
313	24	1 rok	P3	0,8380	2 395 000	3 756	11 363	1 260
314	23	1 rok	P3	0,8031	2 350 000	3 756	10 890	1 220
401	23	1 rok	P4	0,8031	2 495 000	3 756	10 890	1 220
402	31	1,5 rok	P4	1,0824	3 100 000	3 756	14 677	1 536
403	23	1 rok	P4	0,8031	2 495 000	3 756	10 890	1 220
404	22	1 rok	P4	0,7682	2 295 000	3 756	10 416	1 181
405	21	1 rok	P4	0,7332	2 295 000	3 756	9 943	1 142
406	21	1 rok	P4	0,7332	2 295 000	3 756	9 943	1 142
407	24	1 rok	P4	0,8380	2 495 000	3 756	11 363	1 260
408	30	1,5 rok	P4	1,0475	3 100 000	3 756	14 204	1 497
409	21	1 rok	P4	0,7332	2 295 000	3 756	9 943	1 142
410	24	1 rok	P4	0,8380	2 495 000	3 756	11 363	1 260
411	23	2 rok	P4	0,8031	2 495 000	3 756	10 890	1 220
501	23	1 rok	P5	0,8031	2 495 000	3 756	10 890	1 220
502	31	1,5 rok	P5	1,0824	3 100 000	3 756	14 677	1 536
503	23	1 rok	P5	0,8031	2 495 000	3 756	10 890	1 220
504	22	1 rok	P5	0,7682	2 295 000	3 756	10 416	1 181
505	21	1 rok	P5	0,7332	2 295 000	3 756	9 943	1 142
506	21	1 rok	P5	0,7332	2 295 000	3 756	9 943	1 142
507	24	1 rok	P5	0,8380	2 495 000	3 756	11 363	1 260
508	30	1,5 rok	P5	1,0475	3 100 000	3 756	14 204	1 497
509	21	1 rok	P5	0,7332	2 295 000	3 756	9 943	1 142
510	24	1 rok	P5	0,8380	2 495 000	3 756	11 363	1 260
511	23	1 rok	P5	0,8031	2 495 000	3 756	10 890	1 220
601	23	1 rok	P6	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
602	31	1,5 rok	P6	1,0824	3 350 000	3 756	14 677	1 536
603	23	1 rok	P6	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
604	22	1 rok	P6	0,7682	2 395 000	3 756	10 416	1 181
605	21	1 rok	P6	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
606	21	1 rok	P6	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
607	24	1 rok	P6	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
608	30	1,5 rok	P6	1,0475	3 350 000	3 756	14 204	1 497
609	21	1 rok	P6	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
610	24	1 rok	P6	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
611	23	1 rok	P6	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
701	23	1 rok	P7	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
702	31	1,5 rok	P7	1,0824	3 350 000	3 756	14 677	1 536
703	23	1 rok	P7	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
704	22	1 rok	P7	0,7682	2 395 000	3 756	10 416	1 181
705	21	1 rok	P7	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
706	21	1 rok	P7	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
707	24	1 rok	P7	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
708	30	1,5 rok	P7	1,0475	3 350 000	3 756	14 204	1 497
709	21	1 rok	P7	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
710	24	1 rok	P7	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
711	23	1 rok	P7	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220

801	23	1 rok	P8	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
802	31	1,5 rok	P8	1,0824	3 450 000	3 756	14 677	1 536
803	23	1 rok	P8	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
804	22	1 rok	P8	0,7682	2 395 000	3 756	10 416	1 181
805	21	1 rok	P8	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
806	21	1 rok	P8	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
807	24	1 rok	P8	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
808	30	1,5 rok	P8	1,0475	3 450 000	3 756	14 204	1 497
809	21	1 rok	P8	0,7332	2 395 000	3 756	9 943	1 142
810	24	1 rok	P8	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
811	23	1 rok	P8	0,8031	2 595 000	3 756	10 890	1 220
901	23	1 rok	P9	0,8031	2 695 000	3 756	10 890	1 220
902	31	1,5 rok	P9	1,0824	3 450 000	3 756	14 677	1 536
903	23	1 rok	P9	0,8031	2 695 000	3 756	10 890	1 220
904	22	1 rok	P9	0,7682	2 495 000	3 756	10 416	1 181
905	21	1 rok	P9	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
906	21	1 rok	P9	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
907	24	1 rok	P9	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
908	30	1,5 rok	P9	1,0475	3 450 000	3 756	14 204	1 497
909	21	1 rok	P9	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
910	24	1 rok	P9	0,8380	2 695 000	3 756	11 363	1 260
911	23	1 rok	P9	0,8031	2 695 000	3 756	10 890	1 220
1001	23	1 rok	P10	0,8031	2 750 000	3 756	10 890	1 220
1002	31	1,5 rok	P10	1,0824	3 495 000	3 756	14 677	1 536
1003	23	1 rok	P10	0,8031	2 750 000	3 756	10 890	1 220
1004	22	1 rok	P10	0,7682	2 495 000	3 756	10 416	1 181
1005	21	1 rok	P10	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
1006	21	1 rok	P10	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
1007	24	1 rok	P10	0,8380	2 795 000	3 756	11 363	1 260
1008	30	1,5 rok	P10	1,0475	3 495 000	3 756	14 204	1 497
1009	21	1 rok	P10	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
1010	24	1 rok	P10	0,8380	2 795 000	3 756	11 363	1 260
1011	23	1 rok	P10	0,8031	2 750 000	3 756	10 890	1 220
1101	23	1 rok	P11	0,8031	2 750 000	3 756	10 890	1 220
1102	31	1,5 rok	P11	1,0824	3 495 000	3 756	14 677	1 536
1003	23	1 rok	P11	0,8031	2 750 000	3 756	10 890	1 220
1104	22	1 rok	P11	0,7682	2 495 000	3 756	10 416	1 181
1105	21	1 rok	P11	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
1106	21	1 rok	P11	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
1107	24	1 rok	P11	0,8380	2 795 000	3 756	11 363	1 260
1108	30	1,5 rok	P11	1,0475	3 495 000	3 756	14 204	1 497
1109	21	1 rok	P11	0,7332	2 495 000	3 756	9 943	1 142
1110	24	1 rok	P11	0,8380	2 795 000	3 756	11 363	1 260
1111	23	1 rok	P11	0,8031	2 750 000	3 756	10 890	1 220
1201	23	1 rok	P12	0,8031	2 850 000	3 756	10 890	1 220
1202	31	1,5 rok	P12	1,0824	3 550 000	3 756	14 677	1 536
1203	23	1 rok	P12	0,8031	2 850 000	3 756	10 890	1 220
1204	22	1 rok	P12	0,7682	2 595 000	3 756	10 416	1 181
1205	21	1 rok	P12	0,7332	2 595 000	3 756	9 943	1 142
1206	21	1 rok	P12	0,7332	2 595 000	3 756	9 943	1 142
1207	24	1 rok	P12	0,8380	2 950 000	3 756	11 363	1 260
1208	30	1,5 rok	P12	1,0475	3 550 000	3 756	14 204	1 497
1209	21	1 rok	P12	0,7332	2 595 000	3 756	9 943	1 142
1210	24	1 rok	P12	0,8380	2 950 000	3 756	11 363	1 260
1211	23	1 rok	P12	0,8031	2 850 000	3 756	10 890	1 220
Sum	2 864			100,0000	316 075 000	447 000	1 355 995	

P2 = Plan 2
P3 = Plan 3
P4 = Plan 4
P5 = Plan 5
P6 = Plan 6
P7 = Plan 7

P8 = Plan 8
P9 = Plan 9
P10 = Plan 10
P11 = Plan 11
P12 = Plan 12

Mätning av area görs utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. Andelstalen innehåller en avrundningsdifferens på 0,0002 procentenheter. Rörlig årsavgift innehåller en avrundningsdifferens på 16 SEK.

Den fasta avgiften består av föreningens administration, försäkringar, gemensam elförbrukning samt fastighetsskötsel underhåll tillsyn. Den rörliga avgiften består av kapitalkostnader och avsättningar.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad / BOA	120 675
Insats / BOA	110 361
Lån / BOA	10 313
Årsavgift / BOA	630
Driftkostnad / BOA	156
Avsättning till underhållsfond / BOA	113
Amortering / BOA	103

F. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa utgifter	1 802 995	1 810 995	1 819 302	1 827 923	1 836 865	1 986 433	2 163 436	2 299 338
Kapitalutgifter								
Räntor	738 425	731 041	723 657	716 272	708 888	841 805	930 416	878 726
Amortering	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370
Driftkostnader inkl löpande underhåll	447 000	455 940	465 059	474 360	483 847	493 524	544 891	601 603
Fond inkl periodiskt underhåll	322 200	328 644	335 217	341 921	348 760	355 735	392 760	433 639
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	90 000
Summa inkomster	1 802 995	1 839 055	1 875 836	1 913 353	1 951 620	1 990 652	2 197 841	2 426 594
Årsavgifter	1 802 995	1 839 055	1 875 836	1 913 353	1 951 620	1 990 652	2 197 841	2 426 594
Övriga inkomster								
Hysesintäkter p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde								
Ackumulerat kassaflöde inkl kassa	822 200	356 704	391 751	427 350	463 515	359 954	427 165	560 895
Varav fond	822 200	1 178 904	1 570 655	1 998 005	2 461 520	2 821 473	4 732 150	6 999 593
Ackumulerad fond	322 200	328 644	335 217	341 921	348 760	355 735	392 760	433 639
	322 200	650 844	986 061	1 327 982	1 676 742	2 032 477	3 920 760	6 005 578
Ränteantagande	År 1 - 5, 2,5%. År 6 - 10, 3%. År 11 - 16, 3,5%							
Inflationsantagande	2,0%							
Resultatprognos								
Årets överskott	0	28 060	56 534	85 429	114 755	4 219	34 405	127 256
Tillkommer amortering	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370	295 370
Avgår avskrivning	- 895 000	- 895 000	- 895 000	- 895 000	- 895 000	- 895 000	- 895 000	- 895 000
Resultatprognos	- 599 630	- 571 570	- 543 096	- 514 201	- 484 875	- 595 411	- 565 225	- 472 374

Nya avskrivningsregler gör att avskrivning måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningarna kan resultera i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Beräknad fastighetsavgift år 16 blir ca 81.000 SEK. Årsavgiften påverkas inte.

G. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per m2 om:								
Antagen inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå	630	642	655	668	681	695	767	847
2. Räntenivå + 1%	733	744	756	768	780	793	860	935
3. Räntenivå + 2%	836	846	857	868	879	912	1 004	1 102
Antagen räntenivå och								
4. Inflationsnivå + 1%	630	645	661	677	693	710	802	905
5. Inflationsnivå + 2%	630	648	666	686	705	726	839	972

Sundbyberg 2019-02-25

Bostadsrättsföreningen Tjället 1

Linda Hornberg

Therese Lindblad

Sven Middagsfjell