

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Magelungsterrassen

769627-3213

Stockholms kommun

Stockholm 2015-08-28

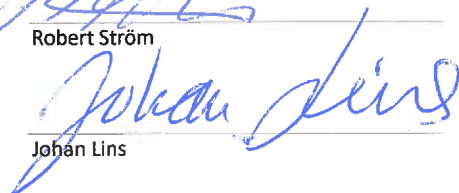
Bostadsrättsföreningen Magelungsterrassen



Robert Ström



Fredrik Brodin



Johan Lins

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	7
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Magelungsterrassen /769627-3213/ som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-12 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Brändö 1 och uppföra ett flerbostadshus om 23 bostadsrättslägenheter. Förvärvet sker genom att Föreningen förvärvar Ullerudsbacken i Farsta AB /556787-1792/ vars enda tillgång kommer att vara fastigheten och därefter transportförvärva fastigheten. Uppåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske under fjärde kvartalet 2016.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Denna kostnadskalkyl ersätter tidigare kostnadskalkyl daterad 2015-05-25.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Brändö 1
Adress:	Ullerudsbacken, Farsta
Fastighetens areal:	ca 2 164 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 2 388 kvm
Antal bostadslägenheter:	23 st
Byggnadsår:	2015-2016
Husets utformning:	Terrasslägenheter och garage med 23 parkeringsplatser.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Byggnader:

Grundläggning:	Berg
Antal våningar:	5
Stomme:	Betong
Fasad:	Sandwichytterväggar samt utfackningselement med stålreglar beklädda med träpanel
Takbjälklag:	Plattbärlag
Yttertak:	Sedum
Balkonger:	Betongplatta med räcke i varmförzinkat stål
Fönster:	Sidhängda treglasfönster av trä/naturanodiserad aluminium
Ytterdörr:	Stål

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Soprum med kärl på entréplan.
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelställ i garaget.
Teknikrum:	Placerat i källare.
Förråd:	Placerat i källare.
Hiss:	1 st.
Trapphusgränder:	4 st.
Parkering:	Garage under hus.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Vattenburet radiatorsystem. Fjärrvärme.
Individuell reglering av inomhustemperatur över 21 grader kan göras via lägenhetens luftbehandlingsaggregat, dock tillkommer hushållsel för denna temperaturhöjning som inte ingår i årsavgiften.

El: 3-fas till lägenheter och ett abonnemang till varje lägenhet.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

TV/tele/bredband: Fastigheten kommer anslutas till fibernät.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Parkettgolv, klinkerbelagd instegsyta, målade väggar och tak.

Kök: Kök med, kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.

Badrum: WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.¹⁾ 143 300 000 kr

Summa anskaffningskostnad 143 300 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 24 000 000 kr
 Insatser 119 300 000 kr
 Upplåtelseavgifter¹⁾ 0 kr

Summa finansiering 143 300 000 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har inga upplåtelseavgifter beräknats uppkomma. För det fall upplåtelseavgifter förekommer, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 000 000	5 år	2,50%	200 000 kr
Lån 2	8 000 000	3 år	2,50%	200 000 kr
Lån 3	8 000 000	2 år	2,50%	200 000 kr
Summa	24 000 000			600 000 kr

Amortering, år 1 24 000 kr

Räntekostnad, år 1 600 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad 624 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning med avskrivningstid 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 113 178 419 kr
 Avskrivningsbelopp, år 1: 1 131 784 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, värme, fastighetsel, sophämtning, försäkringar inkl bostadsrättstillägg, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning och är beroende av hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Summa driftskostnader**954 000 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

<u>Post</u>	<u>Uppskattad genomsnittlig kostnad/månad</u>
- Hushållsel	ca 700 kr
- TV/bredband/telefoni	ca 300 kr
- Hemförsäkring	ca 220 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:	41 865 000 kr
varav mark bostäder	8 800 000 kr
varav byggnad bostäder	32 000 000 kr
varav mark lokal	0 kr
varav byggnad lokal	1 065 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**10 650 kr****Fondavsättning**

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall årligen ske enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 42 000 kr till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1**42 000 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****1 630 650 kr****6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgift bostäder	1 421 280 kr
Hyra garage exkl. moms	198 720 kr
Debitering fastighetskatt (garage)	10 650 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 630 650 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm), avrundat upp/ned	Insats	Upplåtelseavgift ¹⁾	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift % ²⁾	Årsavgift	Månadsavgift
101	2	52	2 650 000	0	2 650 000	2,55815%	36 358	3 030
201	2	63	3 450 000	0	3 450 000	3,10271%	44 098	3 675
202	2	63	3 450 000	0	3 450 000	3,10271%	44 098	3 675
203	2	63	3 450 000	0	3 450 000	3,10271%	44 098	3 675
204	2	63	3 450 000	0	3 450 000	3,10271%	44 098	3 675
205	2	63	3 450 000	0	3 450 000	3,10271%	44 098	3 675
206	2	63	3 450 000	0	3 450 000	3,10271%	44 098	3 675
207	2	63	3 625 000	0	3 625 000	3,10271%	44 098	3 675
401	4	115	5 650 000	0	5 650 000	5,03187%	71 517	5 960
402	4	115	5 475 000	0	5 475 000	5,03187%	71 517	5 960
403	4	115	5 475 000	0	5 475 000	5,03187%	71 517	5 960
404	4	115	5 475 000	0	5 475 000	5,03187%	71 517	5 960
405	4	115	5 475 000	0	5 475 000	5,03187%	71 517	5 960
501	4	119	6 725 000	0	6 725 000	5,04031%	71 637	5 970
502	5	130	6 575 000	0	6 575 000	5,05720%	71 877	5 990
503	5	130	6 575 000	0	6 575 000	5,05720%	71 877	5 990
504	5	130	6 575 000	0	6 575 000	5,05720%	71 877	5 990
505	5	130	6 575 000	0	6 575 000	5,05720%	71 877	5 990
506	5	130	6 575 000	0	6 575 000	5,05720%	71 877	5 990
507	5	130	6 575 000	0	6 575 000	5,05720%	71 877	5 990
508	5	131	6 875 000	0	6 875 000	5,05720%	71 877	5 990
601	5	145	5 775 000	0	5 775 000	5,06142%	71 937	5 995
602	5	145	5 950 000	0	5 950 000	5,06142%	71 937	5 995
Summa		2 388	119 300 000	0	119 300 000	100%	1 421 280	118 440

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har inga upplåtelseavgifter beräknats uppkomma. För det fall upplåtelseavgifter förekommer, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

2) Andelstalen är beräknade i huvudsak enligt yta, men har differentierats så att de större lägenheterna har lägre andelstal per kvm.

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	60 008 kr
Belåning per kvm år 1	10 050 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm (snitt)	49 958 kr
Driftskostnader per kvm år 1	399 kr
Årsavgift per kvm år 1 (snitt)	595 kr

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	1 421 280	1 436 581	1 452 164	1 468 025	1 498 395	1 515 091	1 602 854
Hysesintäkter	198 720	202 694	206 748	210 883	215 101	219 403	242 239
Debitering fastighetsskatt	10 650	10 863	11 080	11 302	11 528	11 758	12 982
Summa inbetalningar	1 630 650	1 650 138	1 669 993	1 690 210	1 725 024	1 746 253	1 858 075
Utbetalningar							
Ränta	600 000	599 355	598 674	597 945	597 156	596 307	590 940
Amortering ²	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Driftskostnader	954 000	973 080	992 542	1 012 392	1 032 640	1 053 293	1 162 921
Fastighetsskatt	10 650	10 863	11 080	11 302	11 528	11 758	12 982
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	1 588 650	1 607 298	1 626 296	1 645 639	1 665 324	1 685 359	1 790 843
Fond för yttre underhåll/kassa	42 000	42 840	43 697	44 571	59 700	60 894	67 232
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) Föreningens lån är amorteringsfria under bindningstiden/Amortering enligt lånevillkor.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 421 280	1 436 581	1 452 164	1 468 025	1 498 395	1 515 091	1 602 854
Hysesintäkter	198 720	202 694	206 748	210 883	215 101	219 403	242 239
Debitering fastighetsskatt	10 650	10 863	11 080	11 302	11 528	11 758	12 982
Summa intäkter	1 630 650	1 650 138	1 669 993	1 690 210	1 725 024	1 746 253	1 858 075
Kostnader							
Ränta	600 000	599 355	598 674	597 945	597 156	596 307	590 940
Avskrivningar	1 131 784	1 131 784	1 131 784	1 131 784	1 131 784	1 131 784	1 131 784
Driftskostnader	954 000	973 080	992 542	1 012 392	1 032 640	1 053 293	1 162 921
Fastighetsskatt	10 650	10 863	11 080	11 302	11 528	11 758	12 982
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	2 696 434	2 715 082	2 734 080	2 753 423	2 773 108	2 793 143	2 898 627
Beräknat resultat³	-1 065 784	-1 064 944	-1 064 087	-1 063 213	-1 048 084	-1 046 890	-1 040 552

3) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSVAGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	1 421 280	1 436 581	1 452 164	1 468 025	1 498 395	1 515 091	1 602 854
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	595	602	608	615	627	634	671
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	2 487 064	2 501 525	2 516 252	2 531 238	2 546 480	2 561 981	2 643 406
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	1 041	1 048	1 054	1 060	1 066	1 073	1 107

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 388	2 388	2 388	2 388	2 388	2 388	2 388

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 421 280	1 436 581	1 452 164	1 468 025	1 498 395	1 515 091	1 602 854
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	595	602	608	615	627	634	671
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 661 280	1 676 323	1 691 634	1 707 203	1 737 258	1 753 614	1 839 230
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	696	702	708	715	727	734	770
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 661 280	1 684 295	1 707 978	1 732 332	1 757 364	1 783 096	1 922 794
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	696	705	715	725	736	747	805

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Avsättning till fonden för yttre underhåll skall årligen ske enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Varje år efter att avsättning till yttre fond skett första gången skall det minsta beloppet om 25 kr/kvm räknas upp med konsumentprisindex (fastställda tal 1980=100). Uppräkning skall ske med det procenttal konsumentprisindex ändrats från oktoberindex det år avsättning till yttre fond skedde första gången (basta) jämfört med oktoberindex det räkenskapsår för vilket avsättning skall ske. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 42 000 kr till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.



INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen daterad 2015-08-28 för Bostadsrättsföreningen Magelungsterrassen, org.nummer 769627-3213, och får härmed avge följande intyg.

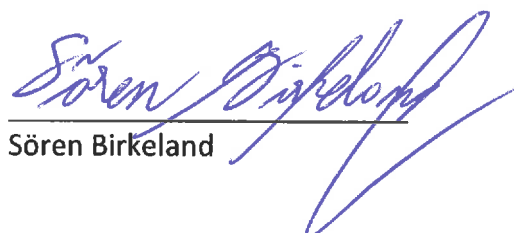
Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

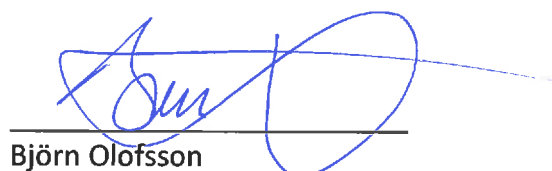
Som underlag för bedömningen av kalkylen har följande handlingar genomgått: registreringsbevis och stadgar för föreningen, fastighetsdatautdrag, finansieringsoffert och beräkning taxeringsvärde.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2015-08-28


Sören Birkeland

Stockholm 2015-08-28


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.