

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÄBY EKLUND

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
1.1 Fastighetens beteckning och areal mm	3
2 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	4
3 PRELIMINÄRA ÅRLIGA INTÄKTER	4
4 PRELIMINÄRA ÅRLIGA KOSTNADER	4
4.1 Kapitalkostnader, finansiering	4
4.2 Avskrivning	5
4.3 Kostnader för drift och underhåll	5
4.4 Beräknat taxeringsvärde år 2020	5
4.5 Fastighetsavgift och skatt	6
4.6 Fondavsättningar	6
5 NYCKELTAL	6
6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER	7
7 EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	8
8 UNDERSKRIFTER	9

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Säby Eklund ("Bostadsrättsföreningen"), med organisationsnummer 769637-4748, har registrerats hos Bolagsverket den 25 april 2019. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Järfälla Säby 3:92 ("Stamfastigheten") genom att förvärva andelarna i en ekonomisk förening som vid tidpunkten för köpets fullbordan kommer vara ägare till Stamfastigheten. Bostadsrättsföreningen kommer därefter absorbera den ekonomiska föreningen. Stamfastigheten är föremål för avstyckning och utgörs för närvarande av en obebyggd tomt som ska bebyggas med 48 stycken bostadslägenheter. Den ekonomiska föreningen avser att för byggnationsarbetena teckna totalentreprenadkontrakt enligt ABT 06 till fast pris. Efter slutförd totalentreprenad och genomförd avstyckning ska Bostadsrättsföreningen tillträda Stamfastigheten genom ovan förfarande och upplåta lägenheterna vilket beräknas ske under första kvartalet 2021. Då Stamfastigheten genom fusion, förvärvas till ett pris som understiger marknadsvärdet, uppstår en reavinstskatt för bostadsrättsföreningen vid en eventuell försäljning av fastigheten¹.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, november 2019, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet.

1.1 Fastighetens beteckning och areal mm efter avstyckning

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Säby 3:92
Bostadsarea:	1 104 kvm
Markareal:	Preliminärt 458 kvm

¹ Det skattemässiga värdet på fastigheten beräknas efter genomförd entreprenad uppgå till preliminärt 51 275 000 kr.

2 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Beräknad förvärvskostnad för föreningens fastighet inkl kostnader för entreprenad, byggherre- och projektkostnader, lagfartskostnad, pantbrev och föreningsbildning 102 921 000 kr

Summa anskaffningskostnad 102 921 000 kr

Finansiering	
• Lån	13 221 000 kr
• Insatser	50 000 000 kr
• Upplåtelseavgifter	<u>39 700 000 kr</u>
Summa	102 921 000 kr

3 PRELIMINÄRA ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter 834 048 kr

P-platser på intilliggande GA, 17 st á 350 kr per mån 71 400 kr

Summa intäkter 835 988 kr

4 PRELIMINÄRA ÅRLIGA KOSTNADER

4.1 Kapitalkostnader, finansiering

<i>Bindningstid</i>	<i>Belopp</i>	<i>Amortering år 1</i>	<i>Ränta</i>	<i>Räntekostnad år 1</i>
2 år	13 246 000	132 460	3,00%	397 380
Summa	13 246 000	132 460	3,00%	397 380
	Räntekostnad i snitt per år		3,00%	397 380 kr

Amortering

Amortering beräknas ske med 132 460 kronor första året.

Angiven amortering avser en 100-årig rak amorteringsplan

Summa 132 460 kr

4.2 Avskrivning

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde successivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (inte marken) avses därför att skrivas av på ca 100 år enligt en linjär plan. Detta kommer att leda till bokföringsmässiga underskott i föreningens resultaträkning. Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar och det för läsaren av denna kalkyl torde vara mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet i stället för de mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet, redovisas inte avskrivningar i denna kalkyl. Avskrivningen beräknas utifrån byggnadens anskaffningsvärde* ($89\,726\,000 / 100$ år) varvid den årliga avskrivningen uppgår till 897 260 kronor per år.

* Anskaffningsvärdet är framräknat enligt följande:

Kostnad för fastighet, entreprenad, projektkostnader samt lagfart och pantbrev (102 921 000 kr) x byggnadens andel av beräknat taxeringsvärde ($34\,000\text{ kkr} / 39\,000\text{ kkr}$) = 89 726 000 kr

4.3 Preliminära kostnader för drift och underhåll inkl moms*

Värme	78 000 kr	71 kr per BoA
El	10 000 kr	9 kr per BoA
Vatten/avlopp	65 000 kr	59 kr per BoA
Sophämtning	30 000 kr	27 kr per BoA
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	41 000 kr	37 kr per BoA
Städning	23 000 kr	21 kr per BoA
Löpande underhåll	23 000 kr	21 kr per BoA
Försäkring	13 000 kr	12 kr per BoA
Ekonomisk förvaltning	43 000 kr	39 kr per BoA
Revision	23 000 kr	20 kr per BoA
Summa driftskostnader	349 000 kr	316 kr per BoA

*Preliminära uppgifter enligt schablon och taxor.

Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till bostadsrättsföreningen eller till leverantör: Hushållsel, telefoni, bredband och TV. P-plats finns att hyra separat på GA på intilliggande fastighet.

Föreningen kommer ingå i preliminärt två stycken gemensamhetsanläggningar avseende p-platser, ett trapphus med hiss samt drift och underhåll för värme, vatten, avlopp och ventilation.

4.4 Beräknat taxeringsvärde år 2020

Taxeringsvärde bostäder ca 39 000 000 kr varav byggnad 34 000 000 kr och mark 5 000 000 kr.

4.5 Fastighetsavgift och skatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

4.6 Fondavsättningar

Till underhållsfond har styrelsen tills vidare beslutat om att en avsättning ske årligen med 25 kr/kvm boarea.

Summa kostnad för underhållsfond 27 600 kr

5. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad (BTA)	69 919 kr/kvm
Genomsnittlig insats och upplåtelseavgift (BOA)	81 251 kr/kvm
Belåning år 1 (BOA)	11 998 kr/kvm
Driftskostnad år 1 (BOA)	316 kr/kvm
Årsavgift år 1	755 kr/kvm
Kassaflöde från löpande drift (BOA)	25 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond samt avskrivning (BOA)	838 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond samt amortering (BOA)	145 kr/kvm

7.2 Känslighetsanalys

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios*

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen med 2 % inflation och bibehållen amortering

År	2%	3%	4%
1	635	755	875
2	638	757	876
3	641	758	876
4	644	760	876
5	647	762	877
6	650	764	878
11	666	774	882
16	767	869	971

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m²) vid olika inflation med oförändrad ränta och bibehållen amortering

År	3%	2%	1%
1	755	755	755
2	759	757	754
3	764	758	753
4	768	760	752
5	773	762	751
6	777	764	750
11	806	774	746
16	922	869	822

* Ovanstående räntescenario avser att illustrera hur ränteförändring påverkar årsavgifterna vid en situation där föreningens samtliga lån är rörliga samt med bibehållen amortering.

8 UNDERSKRIFTER

Stockholm den november 2019

Bostadsrättsföreningen Säby Eklund

Åsa Lennmor

Oscar Berg