

KOSTNADSKALKYL

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PARKLÄNGAN**

769638-2014

Stockholm
2021-04-09



Innehåll

1. Allmänna förutsättningar.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	4
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7. Nyckeltal.....	6
8. Lägenhetsförteckning	7
9. Ekonomisk prognos	8
10. Känslighetsanalys.....	8
Signatursida.....	9



1. Allmänna förutsättningar

Registrering och föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen PARKLÄNGAN som registrerades hos Bolagsverket 2019-12-11 med organisationsnummer 769638-2014, avser att bedriva verksamheten såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta förening) i Vallentuna kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna kommer att innefatta 26 bostadslägenheter. På föreningens fastigheter kommer att anordnas totalt 44 parkeringsplatser. Varje lägenhet tilldelas en parkeringsplats, övriga 18 parkeringsplatser hyr föreningen ut. Varje lägenhet kommer att i markplan ha en egen uteplats i anslutning till huset. Lägenheterna är fördelade i 13 huskroppar. En huskropp i tre plan innehållande 2 lägenheter. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna finns.

Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostäder

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i bolaget M&P Folium 1 AB med organisationsnummer 559205 1667. M&P Folium 1 AB kommer vid tiden för förvärvet vara lagfaren ägare till fastigheterna Slumsta 1:108 och Slumsta 1:109 i Vallentuna kommun. Föreningens förvärv avser både aktier och fastigheter. Fastighetsförvärvet sker till fastigheternas skattemässiga omkostnadsbelopp, genom s k underprisöverlåtelse. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga omkostnadsbeloppet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I och med föreningens utköp av fastigheterna från M&P Folium 1 AB kommer bolaget att likvideras. Kostnaden för att likvidera bolaget bekostas av säljaren.

Föreningen har mottagit offert avseende entreprenadavtal för uppförandet av 26 lägenheter. Byggnationen avses påbörjas under andra kvartalet 2021 med färdigställande under första kvartalet 2022.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

För att kunna träffa förhandsavtal i enighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Förvärvskostnaden framgår under punkten tre i denna plan. Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering som fanns då kalkylen upprättades i april 2021. Förvärvskostnaden avser en beräknad kostnad samt att föreningens driftskostnader har uppskattats utifrån vad som bedömts marknadsmässigt.

Avskrivning

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Försäkring

Föreningen avser att ta emot förskott samt att teckna en förskottsgarantiförsäkring.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2022.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Lägenheterna är beräknad att upplåtas med bostadsrätt under september 2021.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheterna är föremål för exploatering enligt Detaljplan för Lindholmen-Strömgården (KS 2016.280).

Fastighetsbeteckning:	Slumsta 1:108 och Slumsta 1:109
Fastigheternas areal:	7 607 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA):	3 458 m ² (Area uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	26 st
Antal p-platser:	44 markparkeringar
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	26 4or i tre plan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna belastas ej av avtalsservitut eller gemensamhetsanläggningar.

Byggnad

Grund:	Platta på mark respektive isolerad varmgrund
Stomme:	Bärande stomme av trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	3-glasfönster med profiler i metall/trä
Yttertak:	Papp respektive betongtegel

Gemensamma anordningar

Sophantering: Gemensamt miljöhus med eller i eget sopkärl

Installationer

Vatten/avlopp:	Till och från kommunens nät
Uppvärmning /: ventilation	Frånluftsvärmepump i varje bostad
Bredband:	Indraget och tillgänglig för anslutning i installerat uttag i respektive bostad.

Underhållsbehov

Eftersom byggnaden kommer att nyproduceras bedöms inte något initialt underhållsbehov föreligga utöver löpande underhåll. Byggnaden är uppförd med sedvanliga garantier.

Underhållsplan kommer att upprättas senast 2023. Fram till dess sker avsättning till underhåll enligt ekonomisk plan.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad slutgiltig anskaffningskostnad innefattar bl.a. entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. Lagfartsavgiften om 1,5 % är beräknad på total köpeskillingen för fastigheterna om 15 000 000 kr. Anslutningsavgifter är beräknade enligt vid tid gällande taxor hos Vallentuna kommun, E-On och svensk Infrastruktur. Föreningen kommer att ta ut 42 861 910 kr i ytterligare pantbrev till en kostnad om 857 238 kr. Kostnad för byggnadskreditivet har beräknats med 3,5 % i räntekostnad och 100 000 kr i uppläggningsavgift.

Ev fastighetsskatt för åren 2020–2021 betalas av säljaren.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärv av aktier i M&P Folium 1 AB och fastigheten	45 271 330 kr
Lagfart	225 000 kr
Anslutningar El, Fiber och VA	3 049 462 kr
Finansiering	1 403 944 kr
Pantbrev	857 238 kr
Byggentreprenad	80 145 000 kr
Övriga kostnader	16 869 936 kr
Disponibla medel	50 000 kr

Summa	147 871 910 kr
--------------	-----------------------



4. Finansieringsplan

Lån	42 861 910 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	105 010 000 kr
Summa finansiering	147 871 910 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader år 1

	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån	42 816 910	1,60%	685 791	428 619	-

Föreningen årsavgifter kommer att motsvara en ränta om 1,6 % medan den faktiska räntan som föreningen i dagsläget kommer att teckna kommer vara lägre. Detta innebär att föreningen kommer att ha en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan och den faktiska räntan. I första hand bör föreningen använda räntereserven för att amortera utöver plan.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning.

Underlag för avskrivning	80 145 000 kr
Avskrivningsbelopp	801 450 kr
Kr/kvm/år	232

För närvarande täcks inte kostnaderna för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftkostnader

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, försäkring, sophämtning, revision, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Summa driftkostnader:	294 000 kr
-----------------------	------------

EKONOMISK PROGNOZ

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Vatten och avlopp		70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	92 364	94 211
Sophämtning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Försäkring		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Löpande underhåll och förvalt		34 000	34 680	35 374	36 081	36 803	37 539	41 446	44 862	45 760
Teknisk och Ekonomisk förvalt		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Revision		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917
Styrelsearvode		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917



Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas år 1 till:

Mark (ej fastställt)	15 600 000 kr
Byggnad / hus (beräknat)	91 520 000 kr
Totalt	107 120 000 kr

Vid nyproduktion betalas ingen kommunal fastighetsavgift eller avgift de första 15 åren efter nybyggnadsåret.

Summa fastighetsskatt år 1-15: 0 kr

Fondavsättning

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus. I avvaktan på av styrelsen antagen underhållsplan kalkyleras med en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 46 kr/kvm motsvarande totalt 160 680 kr under år 1.

Summa fondavsättning år 1 160 680 kr

Summa beräknade utgifter 1 569 090 kr

Bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang för telefon, TV, bredband och el. Uppvärmning och hushållsel beräknas vid "normalt brukande" uppgå till ca 7 000 kr/år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgift bostäder	1 459 276 kr
Hyror parkeringsplatser	110 160 kr
Summa beräknade intäkter	1 569 436 kr

Hyra för föreningens 18 extra parkeringsplatser är satt till 600 kr/mån per plats. Vakansantagande om 15%.

7. Nyckeltal

Belåning per kvm	12 395 kr
Insats per kvm (BOA snitt)	30 367 kr
Brf driftkostnader per kvm	85 kr
Brf årsavgift per kvm	422 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	46 kr

8. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnummer	Area	Andelstal Årsavgift	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	133	3,85%	3 850 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
2	133	3,85%	3 850 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
3	133	3,85%	3 850 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
4	133	3,85%	3 850 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
5	133	3,85%	3 895 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
6	133	3,85%	3 895 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
7	133	3,85%	3 895 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
8	133	3,85%	3 895 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
9	133	3,85%	3 995 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
10	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
11	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
12	133	3,85%	4 150 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
13	133	3,85%	3 995 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
14	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
15	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
16	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
17	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
18	133	3,85%	4 150 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
19	133	3,85%	3 950 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
20	133	3,85%	4 100 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
21	133	3,85%	4 150 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
22	133	3,85%	4 150 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
23	133	3,85%	4 195 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
24	133	3,85%	4 195 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
25	133	3,85%	4 150 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
26	133	3,85%	4 250 000 kr	56 126 kr	4 677 kr
Summa	3 458	100,0%	105 010 000 kr	1 459 276 kr	121 606 kr



9. Ekonomisk prognos

Driftkostnader och avsättning till yttre fond räknas upp med inflationen som är antagen till 2% i den ekonomiska prognosen. Även årsavgift räknas upp med inflationen.

EKONOMISK PROGNOIS

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	15	16
Räntor		685 791	678 933	672 075	665 217	658 359	651 501	617 212	589 780	582 922
Amorteringar		428 619	428 619	428 619	428 619	428 619	428 619	428 619	428 619	428 619
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	-	292 153
Vatten och avlopp		70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	92 364	94 211
Sophämtning		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Försäkring		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Löpande underhåll och förvalt		34 000	34 680	35 374	36 081	36 803	37 539	41 446	44 862	45 760
Teknisk och Ekonomisk förvalt		50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	65 974	67 293
Revision		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917
Styrelsearvode		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 390	26 917
Avsättn. Till yttre fond		160 680	163 894	167 171	170 515	173 925	177 404	195 868	212 014	216 254
Summa utgifter		1 569 090	1 571 325	1 573 743	1 576 346	1 579 138	1 582 124	1 600 083	1 618 340	1 915 634
Avskrivning		801 450	801 450	801 450	801 450	801 450	801 450	801 450	801 450	801 450
ÅRLIGA INBETALNINGAR										
Årsavgifter		1 459 276	1 488 462	1 518 231	1 548 595	1 579 567	1 611 159	1 778 849	1 925 484	1 963 993
Hyra p-plats		110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	121 626	134 284	145 354	148 261
Summa		1 569 436	1 600 825	1 632 841	1 665 498	1 698 808	1 732 784	1 913 134	2 070 837	2 112 254
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		422	430	439	448	457	466	514	557	568
Likvid Överskott		346	29 499	59 098	89 152	119 670	150 661	313 051	452 498	196 621
Kassa och fond		50 000	211 026	404 419	630 689	890 356	1 183 951	2 262 034	4 527 927	5 192 438
Bokföringsmässigt underskott		- 212 151	- 208 937	- 205 659	- 202 316	- 198 906	- 195 427	- 176 963	- 160 817	- 156 577

10. Känslighetsanalys

Löpande peningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, total	1 459 276	1 488 462	1 518 231	1 548 595	1 579 567	1 611 159	1 778 849	1 963 993
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	422	430	439	448	457	466	514	568
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %								
Årsavgift, totalt	1 888 068	1 925 829	1 964 346	2 003 633	2 043 706	2 084 580	2 301 544	2 541 091
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	546	557	568	579	591	603	666	735
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%								
Årsavgift, totalt	1 459 276	1 503 054	1 548 146	1 594 590	1 642 428	1 691 701	1 961 145	2 273 504
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	422	435	448	461	475	489	567	657
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %								
Årsavgift, totalt	2 316 860	2 363 197	2 410 461	2 458 670	2 507 844	2 558 001	2 824 239	3 118 189
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	670	683	697	711	725	740	817	902
Enligt ekonomisk prognos men inflation +2%								
Årsavgift, totalt	1 459 276	1 517 647	1 578 353	1 641 487	1 707 147	1 775 432	2 160 085	2 628 074
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	422	439	456	475	494	513	625	760

Signatursida

Denna kostnadskalkyl har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parklängan
(organisationsnummer 769638-2014) per den 9 april 2021

Göran Olsson, Ordförande

John Hunter, Styrelseledamot

Marcus Peterhoff, Styrelseledamot



Verification

Transaction 09222115557444994549

Document

Kostnads kalkyl Brf Parklängen

Main document

10 pages

Initiated on 2021-04-09 15:45:04 CEST (+0200) by Marcus Peterhoff (MP)

Finalised on 2021-04-09 15:58:07 CEST (+0200)

Signing parties

Marcus Peterhoff (MP)

BRF Parklängen

mp@mpam.se

Signed 2021-04-09 15:45:08 CEST (+0200)

John Hunter (JH)

BRF Parklängen

john@engelbrektutveckling.se

Signed 2021-04-09 15:56:08 CEST (+0200)

Göran Olsson (GO)

BRF Folium

goran.olsson@mrhostadsratt.se

Signed 2021-04-09 15:58:07 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

