

KOSTNADSKALKYL

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGEN 1

(Org nr 769638-8722)

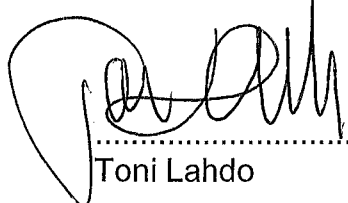
ÖSTERÅKER KOMMUN

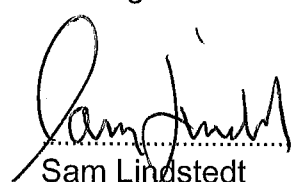
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C. Preliminär finansieringplan	3
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	4
E. Nyckeltal år 1	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
G. Ekonomisk prognos	8
H. Känslighetsanalys	9

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2021-06-28

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1


.....
Toni Lahdo


.....
Sam Lindstedt


.....
Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 som har sitt säte i Österåker kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2020-07-28 (org nr 769638-8722) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra 39 bostadslägenheter på del av fastigheten Österåker Näs 7:13, Österåker kommun.

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

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 100 000 kr per lägenhet. Förskottsgarantiförsäkring kommer att tecknas via Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer inte att ha latent skatteskuld efter köp av fastighet.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt och byggherre-kostnader	163 518 000 kr
---	----------------

Summa kostnader	163 518 000 kr
-----------------	-----------------------

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	65 360 000 kr
varav bostäder	54 120 000 kr
varav mark	11 240 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.
Bindningstiden för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad räntesats	2,50%
Beräknad amortering	0,80%
Beräknad avskrivning	1 119 317 kr

Finansiering

Lån	41 318 000 kr
Insatser	89 040 000 kr
Upplåtelseavgifter	33 160 000 kr

Summa finansiering	163 518 000 kr
---------------------------	-----------------------

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	13 772 667	1 år	2,40%	110 181	330 544	440 725	0,59%
Lån 2	13 772 667	3 år	2,50%	110 181	344 317	454 498	0,82%
Lån 3	13 772 667	5 år	2,60%	110 181	358 089	468 271	1,12%
Summa lån	41 318 000		2,50%	330 544	1 032 950	1 363 494	0,84%

Genomsnittsräntan är 0,84% och amortering är 0,80% enligt offert daterad 2021-03-30 med ränta per 2021-03-01.

Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,50%

Överskott mellan kalkylränta 2,50% och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

Ränta	1 032 950 kr
Amortering	330 544 kr

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	901 500 kr
Hushållsel inklusive moms	209 880 kr
Triple play	79 092 kr

Summa kostnader år 1 **2 553 966 kr**

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	2 191 026 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	209 880 kr
Årsavgifter triple play	79 092 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkeringsplatser	201 600 kr
----------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **2 681 598 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **127 632 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30kr/BOA enligt stadgar	127 200 kr
---	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	42 594 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	38 428 kr/kvm
Belåning	12 993 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andel av fastighetens finansiering)	25 %
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	91 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	283 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	374 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	689 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	780 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	392 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	144 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea i genomsnitt (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter och byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	F/U/B /T ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lägenhetens del av föreningens lån
1-0901	4 rok	U	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-0902	4 rok	U	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1001	3 rok	U	65	2,14005	655 000	1 820 000	2 475 000	46 889	3 907	4 290	358	2 028	169	53 207	884 226
1-1002	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1003	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1004	4 rok	U	84	2,63940	648 000	2 352 000	3 000 000	57 830	4 819	5 544	462	2 028	169	65 402	1 090 547
1-1101	4 rok	B	83	2,61562	726 000	2 324 000	3 050 000	57 309	4 776	5 478	457	2 028	169	64 815	1 080 722
1-1102	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1103	4 rok	B	92	2,82963	574 000	2 576 000	3 150 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1104	4 rok	B	84	2,63940	648 000	2 352 000	3 000 000	57 830	4 819	5 544	462	2 028	169	65 402	1 090 547
1-1201	4 rok	B	83	2,61562	776 000	2 324 000	3 100 000	57 309	4 776	5 478	457	2 028	169	64 815	1 080 722
1-1202	4 rok	B	92	2,82963	624 000	2 576 000	3 200 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1203	4 rok	B	92	2,82963	624 000	2 576 000	3 200 000	61 998	5 167	6 072	506	2 028	169	70 098	1 169 147
1-1204	4 rok	B	84	2,63940	698 000	2 352 000	3 050 000	57 830	4 819	5 544	462	2 028	169	65 402	1 090 547
1-1301	5 rok	T	103	3,12686	1 566 000	2 884 000	4 450 000	68 510	5 709	6 798	567	2 028	169	77 336	1 291 956
1-1302	3 rok	T	75	2,37784	1 800 000	2 100 000	3 900 000	52 099	4 342	4 950	413	2 028	169	59 077	982 476
1-1303	4 rok	B	86	2,68696	842 000	2 408 000	3 250 000	58 872	4 906	5 676	473	2 028	169	66 576	1 110 198
2-1001	4 rok	U	82	2,59184	704 000	2 296 000	3 000 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1002	5 rok	U	105	3,17441	560 000	2 940 000	3 500 000	69 552	5 796	6 930	578	2 028	169	78 510	1 311 603
2-1003	3 rok	U	73	2,33028	731 000	2 044 000	2 775 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	F/U /B /T ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lägenhetens del av föreningens lån	
2-1004	4	rok	U	82	2,59184	704 000	2 296 000	3 000 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1101	4	rok	B	82	2,59184	804 000	2 296 000	3 100 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1102	3	rok	B	73	2,33028	831 000	2 044 000	2 875 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825
2-1103	2	rok	B	50	1,72393	775 000	1 400 000	2 175 000	37 772	3 148	3 300	275	2 028	169	43 100	712 293
2-1104	3	rok	B	73	2,33028	806 000	2 044 000	2 850 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825
2-1105	4	rok	B	82	2,59184	754 000	2 296 000	3 050 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1201	4	rok	B	82	2,59184	854 000	2 296 000	3 150 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1202	3	rok	B	73	2,33028	906 000	2 044 000	2 950 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825
2-1203	2	rok	B	50	1,72393	800 000	1 400 000	2 200 000	37 772	3 148	3 300	275	2 028	169	43 100	712 293
2-1204	3	rok	B	73	2,33028	906 000	2 044 000	2 950 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825
2-1205	4	rok	B	82	2,59184	804 000	2 296 000	3 100 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1301	4	rok	B	82	2,59184	904 000	2 296 000	3 200 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1302	3	rok	B	73	2,33028	956 000	2 044 000	3 000 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825
2-1303	2	rok	B	50	1,72393	850 000	1 400 000	2 250 000	37 772	3 148	3 300	275	2 028	169	43 100	712 293
2-1304	3	rok	B	73	2,33028	956 000	2 044 000	3 000 000	51 057	4 255	4 818	402	2 028	169	57 903	962 825
2-1305	4	rok	B	82	2,59184	854 000	2 296 000	3 150 000	56 788	4 732	5 412	451	2 028	169	64 228	1 070 896
2-1401	5	rok	T	109	3,26953	1 298 000	3 052 000	4 350 000	71 636	5 970	7 194	600	2 028	169	80 858	1 350 904
2-1402	3	rok	T	64	2,11628	1 908 000	1 792 000	3 700 000	46 368	3 864	4 224	352	2 028	169	52 620	874 405
2-1403	5	rok	T	102	3,10308	1 444 000	2 856 000	4 300 000	67 989	5 666	6 732	561	2 028	169	76 749	1 282 131
				3180	99,99996	33 160 000	89 040 000	122 200 000	2 191 026		209 880		79 092		2 479 998	
Diff					0,00004											
					100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter																	2 191 026 kr	
Årsavgift hushållsel inkl moms																		209 880 kr
Årsavgifter triple play																		79 092 kr
Intäkter parkeringsplatser						480 kr/mån/st		35 st										201 600 kr
Summa intäkter																		2 681 598 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass samt förråd finns till varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,50%
Amortering år 1	0,80%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 191	2 235	2 280	2 325	2 372	2 419	2 671	2 949
Årsavgifter hushållsel		210	214	218	223	227	232	256	282
Årsavgifter triple play		79	81	82	84	86	87	96	106
Intäkter parkeringsplatser		202	206	210	214	218	223	246	271
Summa intäkter		2 682	2 735	2 790	2 846	2 903	2 961	3 269	3 609
Drift/underhållskostnader		-902	-920	-938	-957	-976	-995	-1 099	-1 213
Hushållsel		-210	-214	-218	-223	-227	-232	-256	-282
Triple play		-79	-81	-82	-84	-86	-87	-96	-106
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-80
Summa kostnader		-1 190	-1 214	-1 239	-1 263	-1 289	-1 314	-1 451	-1 682
DRIFTSNETTO		1 491	1 521	1 551	1 582	1 614	1 646	1 818	1 927
Räntekostnader		-1 033	-1 025	-1 016	-1 008	-1 000	-992	-950	-909
Amortering		-331	-331	-331	-331	-331	-331	-331	-331
Fond för yttre underhåll		-127	-130	-132	-135	-138	-140	-155	-171
KASSAFLÖDE		0	36	72	109	146	184	382	517
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	36	108	217	363	547	2 053	4 519
Amortering		331	331	331	331	331	331	331	331
Fond för yttre underhåll		127	130	132	135	138	140	155	171
Avskrivning linjär/rak		-1 119	-1 119	-1 119	-1 119	-1 119	-1 119	-1 119	-1 119
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-661	-623	-584	-545	-505	-465	-252	-101
ACKUMULERAT RESULTAT		-661	-1 284	-1 869	-2 414	-2 919	-3 383	-5 075	-5 731
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		65 360	66 667	68 001	69 361	70 748	72 163	79 673	87 966

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,50%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m² År 1 2 3 4 5 6 11 16

Antagen inflationsnivå och
 antagen räntenivå 780 795 811 828 844 861 951 1050

ökning av antagen räntenivå med 1% 910 924 939 954 970 986 1 071 1 165

Ändring av årsavgift 16,7% 16,2% 15,8% 15,3% 14,9% 14,5% 12,6% 11,0%

Antagen räntenivå och ökning av
 antagen inflationsnivå med 1% 780 800 820 841 862 884 1 002 1 141

Ändring av årsavgift 0,0% 0,5% 1,0% 1,6% 2,1% 2,7% 5,4% 8,7%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl 2021-06-28 för bostadsrättsföreningen Strandängen 1, org.nr:769638-8722.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

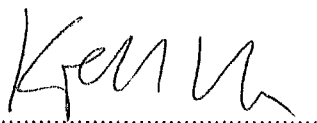
Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

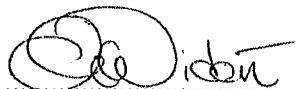
På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-06-29



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2021-06-29 för Brf Strandängen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2020-07-28
Registreringsbevis		2020-07-28
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor (inkl planritningar)	2021-06-28 och	2021-06-29
Kreditoffert		2021-03-30
Ränteindikation		2021-03-01
Beräkning av taxeringsvärde 2019-2021		odaterad
Bekräftelse förråd hus 2 och 8		2021-06-24