

KOSTNADSKALKYL

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDÄNGEN 2

(Org nr 769640-1038)


ÖSTERÅKER KOMMUN


Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C. Preliminär finansieringsplan	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 2021-12-21

Bostadsrättsföreningen Strandängen 2


.....
Toni Lahdo


.....
Sam Lindstedt


.....
Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandängen 2 som har sitt säte i Österåker kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2021-06-16 (org nr 769640-1038) 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 fastigheten Näs 7:12, 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 har ingen latent skatteskuld.

Bygglov erhöles 2021-06-17.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt och byggherrekostnader	169 570 000 kr
---	----------------

Summa kostnader	169 570 000 kr
------------------------	-----------------------

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	77 893 000 kr
varav bostäder	65 795 000 kr
varav mark	12 098 000 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.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad räntesats	2,50%
Beräknad amortering år 1 till 4	0,80%
Beräknad amortering år 5 och framåt	1,00%
Beräknad avskrivning	1 196 417 kr

Finansiering

Lån	40 800 000 kr
Insatser	102 884 000 kr
Upplåtelseavgifter	25 886 000 kr

Summa finansiering	169 570 000 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	13 600 000	Rörligt	2,40%	108 800	326 400	435 200	0,53%
Lån 2	13 600 000	3 år	2,50%	108 800	340 000	448 800	1,11%
Lån 3	13 600 000	5 år	2,60%	108 800	353 600	462 400	1,51%
Summa lån	40 800 000		2,50%	326 400	1 020 000	1 346 400	1,05%

Genomsnittsräntan är 1,05% och amortering 0,8% enligt offert daterad 2021-11-26.

Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,50%

Överskott mellan kalkylränta och faktisk ränta bör nyttjas till amortering.

Ränta	1 020 000 kr
Amortering	326 400 kr

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	967 000 kr
Hushållsel inklusive moms	233 002 kr
Triple play	79 092 kr

Summa kostnader år 1 **2 625 494 kr****Arsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	2 233 177 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	233 002 kr
Årsavgifter triple play	79 092 kr

Övriga intäkter

Intäkter parkering	201 600 kr
--------------------	------------

Summa intäkter år 1 **2 746 871 kr****Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** **121 377 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA enligt stadgar	121 040 kr
--	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	46 998 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	42 555 kr/kvm
Belåning	13 483 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	24 %
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	103 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	423 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	320 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	841 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	738 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	435 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	148 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (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.

Upplåtelseavgifterna för respektive lägenhet kommer att beslutas av styrelsen utifrån lägenheternas storlek, utrustning och läge i huset samt tidpunkt för tecknade av förhandsavtal.

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

Lgh nr	Lgh storlek	U /B/ T ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift ¹⁾	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
30901	4 rok	U	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
30902	4 rok	U	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31001	3 rok	U	65	2,24448	* se not nedan	2 210 000	50 123	4 177	5 005	417	2 028	169	57 156	915 748
31002	4 rok	B	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31003	4 rok	B	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31004	4 rok	U	84	2,75008	* se not nedan	2 856 000	61 414	5 118	6 468	539	2 028	169	69 910	1 122 033
31101	4 rok	B	83	2,72646	* se not nedan	2 822 000	60 887	5 074	6 391	533	2 028	169	69 306	1 112 396
31102	4 rok	B	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31103	4 rok	B	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31104	4 rok	B	84	2,75008	* se not nedan	2 856 000	61 414	5 118	6 468	539	2 028	169	69 910	1 122 033
31201	4 rok	B	83	2,72646	* se not nedan	2 822 000	60 887	5 074	6 391	533	2 028	169	69 306	1 112 396
31202	4 rok	B	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31203	4 rok	B	92	2,93909	* se not nedan	3 128 000	65 635	5 470	7 084	590	2 028	169	74 747	1 199 149
31204	4 rok	B	84	2,75008	* se not nedan	2 856 000	61 414	5 118	6 468	539	2 028	169	69 910	1 122 033
31301	5 rok	T	103	3,24151	* se not nedan	3 502 000	72 389	6 032	7 931	661	2 028	169	82 348	1 322 536
31302	3 rok	T	75	2,48074	* se not nedan	2 550 000	55 400	4 617	5 775	481	2 028	169	63 203	1 012 142
31303	4 rok	B	86	2,79733	* se not nedan	2 924 000	62 470	5 206	6 622	552	2 028	169	71 120	1 141 311
41001	3 rok	U	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41002	1 rok	U	39	1,41757	* se not nedan	1 326 000	31 657	2 638	3 003	250	2 028	169	36 688	578 369
41003	3 rok	U	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41101	4 rok	U	82	2,70283	* se not nedan	2 788 000	60 359	5 030	6 314	526	2 028	169	68 701	1 102 755
41102	3 rok	B	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41103	2 rok	B	50	1,81921	* se not nedan	1 700 000	40 626	3 386	3 850	321	2 028	169	46 504	742 238
41104	3 rok	B	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B/ T ¹⁾	Boarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
41105	4 rok	U	82	2,70283	* se not nedan	2 788 000	60 359	5 030	6 314	526	2 028	169	68 701	1 102 755
41201	4 rok	B	82	2,70283	* se not nedan	2 788 000	60 359	5 030	6 314	526	2 028	169	68 701	1 102 755
41202	3 rok	B	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41203	2 rok	B	50	1,81921	* se not nedan	1 700 000	40 626	3 386	3 850	321	2 028	169	46 504	742 238
41204	3 rok	B	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41205	4 rok	B	82	2,70283	* se not nedan	2 788 000	60 359	5 030	6 314	526	2 028	169	68 701	1 102 755
41301	4 rok	B	82	2,70283	* se not nedan	2 788 000	60 359	5 030	6 314	526	2 028	169	68 701	1 102 755
41302	3 rok	B	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41303	2 rok	B	50	1,81921	* se not nedan	1 700 000	40 626	3 386	3 850	321	2 028	169	46 504	742 238
41304	3 rok	B	73	2,43349	* se not nedan	2 482 000	54 344	4 529	5 621	468	2 028	169	61 993	992 864
41305	4 rok	B	82	2,70283	* se not nedan	2 788 000	60 359	5 030	6 314	526	2 028	169	68 701	1 102 755
41401	2 rok		43	1,65383	* se not nedan	1 462 000	36 933	3 078	3 311	276	2 028	169	42 272	674 763
41402	5 rok	T	96	3,07612	* se not nedan	3 264 000	68 696	5 725	7 392	616	2 028	169	78 116	1 255 057
41403	5 rok	T	96	3,07612	* se not nedan	3 264 000	68 696	5 725	7 392	616	2 028	169	78 116	1 255 057
41404	2 rok		43	1,65383	* se not nedan	1 462 000	36 933	3 078	3 311	276	2 028	169	42 272	674 763
			3026	99,99994	25 886 000	102 884 000	2 233 177		233 002		79 092		2 545 271	
Diff				0,00006										
				100,00000										

Årsavgift bostadslägenheter	2 233 177 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	233 002 kr
Årsavgifter triple play	79 092 kr
Intäkter parkeringsplatser	480 kr/mån/st 35 st 201 600 kr

Summa intäkter **2 746 871 kr**

*) Upplåtelseavgiften kommer att fastställas av styrelsen. Upplåtelseavgifterna uppgår till 25 886 000 kr och kommer att fastställas utifrån resp lägenhets storlek, utrustning och läge i husen samt tidpunkt för tecknande av förhandsavtal. Om de slutligt beslutade upplåtelseavgifterna inte uppgår till ovan angivet belopp kommer föreningens anskaffningskostnad justeras ned i motsvarande mån genom att köpeskillingen för föreningens fastighet justeras.

1) Uteplats/Balkong/Terrass. Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNO

Ränteantagande	2,50%
Amortering år 1-4	0,80%
Amortering från år 5	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och drift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		2 233	2 278	2 323	2 370	2 417	2 466	2 722	3 006
Årsavgifter hushållsel		233	238	242	247	252	257	284	314
Årsavgifter triple play		79	81	82	84	86	87	96	106
Hysesintäkt parkering		202	206	210	214	218	223	246	271
Summa intäkter		2 747	2 802	2 858	2 915	2 973	3 033	3 348	3 697
Drift/underhållskostnader		-967	-986	-1 006	-1 026	-1 047	-1 068	-1 179	-1 301
Hushållsel		-233	-238	-242	-247	-252	-257	-284	-314
Triple play		-79	-81	-82	-84	-86	-87	-96	-106
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-80
Summa kostnader		-1 279	-1 305	-1 331	-1 357	-1 385	-1 412	-1 559	-1 801
DRIFTSNETTO		1 468	1 497	1 527	1 558	1 589	1 621	1 789	1 896
Räntekostnader		-1 020	-1 012	-1 004	-996	-987	-977	-926	-875
Amortering		-326	-326	-326	-326	-408	-408	-408	-408
Fond för yttre underhåll		-121	-123	-126	-128	-131	-134	-148	-163
KASSAFLÖDE		0	35	71	107	62	102	308	450
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	36	107	214	276	378	1 498	3 615
Amortering		326	326	326	326	408	408	408	408
Fond för yttre underhåll		121	123	126	128	131	134	148	163
Avskrivning linjär/rak		-1 196	-1 196	-1 196	-1 196	-1 196	-1 196	-1 196	-1 196
RESULTAT		-749	-711	-673	-634	-595	-553	-333	-176
ACKUMULERAT RESULTAT		-749	-1 460	-2 133	-2 767	-3 362	-3 915	-6 028	-7 070
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		77 893	79 451	81 040	82 661	84 314	86 000	94 951	104 834

H. KÄNSLIGHETSANALYS

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

Årsavgift per m ² i genomsnitt	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		841	858	875	893	910	929	1025	1132
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	976	992	1 008	1 024	1 041	1 058	1 150	1 252
Ändring av årsavgift		16,0%	15,6%	15,2%	14,7%	14,3%	13,9%	12,1%	10,6%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	841	863	885	907	930	954	1 083	1 234
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,7%	5,6%	9,0%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl 2021- 12 - 21 för bostadsrättsföreningen Strandängen 2, org.nr:769640-1038.

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- 12 - 22



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 2021-12-22 för Brf Strandängen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-06-16
Registreringsbevis	2021-06-16
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagorna situationsplan och planritningar	2021-12-09
Kreditoffert	2021-11-26
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bekräftelse BTA	2021-03-31
Bekräftelse p-platsfördelning situationsplan	2021-03-30
Fastighetsregisterutdrag	2021-12-20
Bygglov	2021-06-17