
Kostnadskalkyl för

Brf Vidaskogen Tyresö

Org. nr 769639-0157

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Vidaskogen Tyresö
Organisationsnummer 769639-0157

Kalkylen avser fastigheterna Vidablick 1 och Vidablick 10 i Tyresö kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2020-09-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bestå av 2 parhusbyggnader i två plan och 4 minivillor i sutteräng. Byggnaderna kommer ha träfasad och tak i papp. Respektive hus kommer att ha tillgång till egen uteplats.

Byggnaderna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Bygglov har sökts och inväntas inom kort. Byggstart beräknas ske under kvartal 2 2021. Byggnationen kommer att ske i två etapper. Etapp 1 innefattar de båda parhusen. Etapp 2 innefattar attefallshuset och byggnation av dessa förutsätter att startbesked erhålles. Om tillstånd endast erhålles för två attefallshus kommer kalkylen justeras. Justeringen kommer inte att innebära några väsentliga förändringar för de hus som byggs.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Vidablick 1 och Vidablick 10
Kommun:	Tyresö
Adress:	Vidablicksvägen 3 A - D samt 5 A - D, 135 54 Tyresö
Markareal:	2 189 kvm, varav 1 009 kvm avser Vidablick 1 och 1 180 kvm Vidablick 10
Byggnadsår:	2021-2022
Detaljplan:	Vidablicksvägen (akt 0138-P03/0911, 0138 322)
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Samfällighetsförening:	Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastigheternas andel i samfällighet kan vara ofullständig.
Servitut:	Saknas
Husens utformning:	2 parhusbyggnader (4 lägenheter) samt 4 minivillor om 50 kvm
Antal lägenheter:	8
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	724 kvm, lägenhetsytorna är uppmätta på ritning
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	oktober 2021 samt mars 2022
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	kvartal 1 - 2 2022
	Upplåtelse- och inflyttningstidpunkt är beroende av byggnad.

B. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	42 127 567 kr
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	94 650 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	72 163 kr
Summa	42 294 380 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	42 344 380 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån Kreditiden motsvarar bindningstiden.	8 684 380 kr
Insatser	25 245 000 kr
Upplåtelseavgifter	8 415 000 kr
Summa	42 344 380 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde*			Byggnad	Bostäder	Lokaler
	Summa	23 700 000 kr		10 944 000 kr	-
			Mark	12 756 000 kr	-
			Totalt	23 700 000 kr	
Uttagna pantbrev		5 200 000 kr			

* Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2021, taxerad som småhus.

E. Föreningens kostnader

Räntor, beräknad snittränta*	3,00%	260 531 kr
Driftskostnader, uppskattade**	145 kr/m ²	104 940 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift***		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 %****	167 500 kr	- kr
Amorteringar *****	0,00%	- kr
Avsättning underhåll*****	40 kr/m ²	28 960 kr
Summa		394 431 kr

* Motsvarar bindningstid och kredittid om 5 år. Lånens bindningstid kan komma att mixas och genomsnittlig räntenivå kommer inte att överstiga den beräknade.

** Uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i föreningens förvaltning.

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån byggkostnaden och kan justeras om byggkostnaden ändras. Beloppet räknas inte in i summan.

***** Amorteringsfria lån i samband med upptagandet av föreningslånet. Vid omläggning sker omförhandling. I kalkylen beräknas amorteringsfriheten till 3 år (även om viss del av lånet kommer att bindas på längre tid), därefter enligt 97-årig serieplan.

***** Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	394 431 kr
Summa	394 431 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg=pris	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1/3A	6	131	15,0000%	4 196 250	1 398 750	5 595 000	59 165	4 930
2/3B	3	50	10,0000%	2 208 750	736 250	2 945 000	39 443	3 287
3/3C	6	131	15,0000%	4 121 250	1 373 750	5 495 000	59 165	4 930
4/3D	3	50	10,0000%	2 096 250	698 750	2 795 000	39 443	3 287
5/5A	6	131	15,0000%	4 121 250	1 373 750	5 495 000	59 165	4 930
6/5B	3	50	10,0000%	2 096 250	698 750	2 795 000	39 443	3 287
7/5C	6	131	15,0000%	4 196 250	1 398 750	5 595 000	59 165	4 930
8/5D	3	50	10,0000%	2 208 750	736 250	2 945 000	39 443	3 287
		724	100%	25 245 000	8 415 000	33 660 000	394 431	32 869

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad. Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area m ²	Uppvärmningskostnad kr/mån	Hushållsel kr/mån	Kabel-TV/ bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
131	874	1215	350	400
50	334	735	350	240

Uppvärmningskostnaden är beräknad till 80 kr/kvm/år och inkluderar uppvärmning av varmvatten. I den beräknade kostnaden är inte nätavgiften inräknad då den ingår i hushållselen.

Kostnaden för hushållsel är uppskattad och innefattar dels nätavgift (5 485 alt 3 920 kr/år beroende på ampere), kostnad för elöverföring (30,5 öre/kwh) samt energiskatt (44,5 öre/kwh) till Vattenfall, som är nätägare, dels förbrukningskostnad. Nätavgiften är beroende av antal ampere - de stora husen har 20 A medan de mindre 16 A. De större husens förbrukning för år beräknad till 6 500 kwh och de mindres till 3 500 kwh/år. Se www.vattenfall.se samt t ex www.elskling.se för beräkning av förbrukning.

Föreningen kommer att vara ansluten till fiber. Den boende väljer själv leverantör, abonnemangsform samt hastighet. Kostnaden är beroende av vad som väljs.

Hemförsäkringen är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	58 418 kr/m ²
Föreningslån	11 995 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	46 492 kr/m ²
Driftkostnad	145 kr/m ²
Årsavgift	545 kr/m ²
Amortering	0 kr/m ²
Avskrivning	231 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Kalkylen är preliminär och baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2021-03-31.

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde. Styrelseförsäkring kommer att ingå.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till en fördelning vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Föreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Någon försäljning av fastigheterna ska inte ske. Skulle föreningen besluta att sälja fastigheterna finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1)

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Tyresö den 8 april 2021

Bostadsrättsföreningen Vidaskogen Tyresö

Douglas Ekman

Christina Ekman

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	260 531	260 531	260 531	259 259	257 986	256 694	255 383	254 052	252 701	251 330	249 939	242 661
Avskrivningar	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	104 940	107 039	109 180	111 363	113 590	115 862	118 179	120 543	122 954	125 413	127 921	141 235
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Amorteringar/Avsättningar												91 777
Avsättning underhåll	28 960	29 539	30 130	30 793	31 347	31 974	32 614	33 266	33 931	34 610	35 302	38 976
Amortering				42 422	42 422	43 059	43 705	44 361	45 027	45 703	46 389	49 977
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	394 431	397 109	399 841	443 776	445 346	447 590	449 882	452 223	454 614	457 057	459 551	564 627
Årsavgift kr/kv/mår	545	548	552	613	615	618	621	625	628	631	635	760
Underskott	- 138 540	- 137 961	- 137 370	- 94 345	- 93 731	- 92 487	- 91 181	- 89 873	- 88 541	- 87 187	- 85 809	- 78 546
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	394 431	397 109	399 841	443 776	445 346	447 590	449 882	452 223	454 614	457 057	459 551	564 627
Kassaflöde												
Inläkter	394 431	397 109	399 841	443 776	445 346	447 590	449 882	452 223	454 614	457 057	459 551	564 627
Kostnader	532 971	535 070	537 211	538 122	539 077	540 057	541 063	542 095	543 155	544 243	545 360	643 173
Anerinförda avskrivningar	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500	167 500
Kassaflöde från löpande drift	28 960	29 539	30 130	73 155	73 769	75 033	76 319	77 627	78 959	80 313	81 691	88 954
Amorteringar				- 42 422	- 42 422	- 43 059	- 43 705	- 44 361	- 45 027	- 45 703	- 46 389	- 49 977
Investeringar												
Summa kassaflöde	28 960	29 539	30 130	30 793	31 347	31 974	32 614	33 266	33 931	34 610	35 302	38 976
Akkumulerat kassaflöde	28 960	58 499	88 629	119 362	150 709	182 683	215 297	248 563	282 494	317 104	352 406	539 794
Prognosföresättningar												
Räntebärande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationstagnande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Fastighetsvärdet	23 700 000	24 174 000	24 657 480	25 150 630	25 653 642	26 166 715	26 690 049	27 223 850	27 768 327	28 323 694	28 890 168	31 897 080
Skatt	8 684 380	8 684 380	8 684 380	8 641 958	8 599 536	8 556 477	8 512 772	8 469 411	8 423 383	8 377 680	8 331 291	8 088 687
Förningsåren												
Fastigheterna förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 167 500 kr vilket motsvarar 1 % av byggnadskostnaden. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	545	548	552	613	615	618	621	625	628	631	635	780
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kv/mår												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och	545	668	672	732	734	736	739	742	744	747	750	892
1. Dagens räntenivå +1%	545	788	792	852	853	855	857	859	861	863	865	1 003
2. Dagens räntenivå +2%	545	429	432	494	496	500	504	508	512	516	520	668
1. Dagens räntenivå - 1%	545	309	312	374	378	382	386	391	395	400	405	556
2. Dagens räntenivå - 2%	545	550	556	619	623	628	634	640	646	652	658	839
Dagens räntenivå och	545	552	560	625	631	639	647	656	664	674	683	907
1. Dagens inflationsnivå +1%	545	547	549	607	607	608	609	610	611	613	614	728
2. Dagens inflationsnivå +2%	545	545	545	602	600	599	598	597	596	595	594	683

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Kostandskalkyl för signering Dougals Christina

Unikt dokument-id:

bb449693-e513-4ded-8d78-66056ded

Dokumentets fingeravtryck:

2c60a889c47a3f623df0f71ab217b80d743c99c473f9abee1de0d6cca78b5ef96
b8b2dc650b84f4dc6df0078c3e12b0662a506a9664e1708260e504056baa87

Undertecknare

<p>DE Douglas Ekman</p> <p>E-post: douglasekman95@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 87.0 on iOS 13.6 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.41 IP Plats: Save, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : DOUGLAS EKMAN</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-04-09 06:38:36 UTC</p>
<p>CE Christina Ekman</p> <p>E-post: christina.ekman@gmail.com Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 82.183.4.227 IP Plats: Alta, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : CHRISTINA EKMAN</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-04-09 07:45:33 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-04-09 07:45:33 UTC



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Vidaskogen Tyresö med organisationsnummer 769639-0157. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 8 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser bedömd kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Vidaskogen Tyresö, daterad 2021-04-09.
- Stadgar för Brf Vidaskogen Tyresö, registrerade hos Bolagsverket 2020-09-21.
- Registreringsbevis för Brf Vidaskogen Tyresö, daterat 2021-09-21.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Tyresö Vidablick 1 & 10, daterat 2021-02-25.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2020-11-26.
- Transportköp, daterat 2020-11-26.
- Offert finansiering, daterad 2021-03-30.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Ritningar och situationsplan, odaterade.
- Mäklarstatistik för Tyresö kommun, daterad 2021-04-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Intyg Brf Vidaskogen Tyresö

Unikt dokument-id:

ac9a3623-dec3-44fb-b8cd-43b65545

Dokumentets fingeravtryck:

5c1af6a540ea5570dae3b61b750542c22e9510b28aea1201cd7fb60ec72b9f193
afafa7860eba3d31f64efa4f81f7645bf029b8795a1f7fdbf6553352defcd2a

Undertecknare

<p>DK Daniel Karlsson</p> <p>E-post: daniel.karlsson@hsb.se Enhet: Chrome 88.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 51.124.61.85 IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands</p>	<p>Undertecknad med BankID : DANIEL KARLSSON</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-04-09 08:19:12 UTC</p>
<p>FW Fredrik Wirf</p> <p>E-post: fredrik.wirf@afry.com Enhet: Chrome 89.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 165.225.192.133 IP Plats: Bromma, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : FREDRIK WIRF</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-04-09 10:41:22 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-04-09 10:41:22 UTC

