
Kostnadskalkyl för

Brf Pärla Boktorp i Rönninge

Org.nr. 769639-9547

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Pärla Boktorp i Rönninge
Organisationsnummer 769639-9547

Kalkylen avser fastigheten Boktorp 33 i Salems kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2021-05-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2021-2022 uppföra ett flerbostadshus om totalt 35 st bostadsrättslägenheter med en bostadsarea som uppgår till 1 451 m². Upplåtelse beräknas att ske under Q4 2021 och Inflyttningen kommer att ske i etapper med start Q2 2022. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Salem Boktorp 33
Kommun:	Salem
Adress:	Salarpsbacken 1-3, 144 62 Rönninge
Tomtareal:	2 274 m ²
Byggnadsår:	2021-2022
Gemensamhetsanläggning:	Ingen GA hör till fastigheten
Samfällighet:	Ingen samfällighet hör till fastigheten
Servitut:	Inget servitut belastar fastigheten
Typ av hus:	Flerbostadshus
Boarea:	1 451m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	35 st
Parkering:	Föreningen har 17st parkeringsplatser, intern kö tillämpas
Detaljplan:	Detaljplan för Boktorp 1 och 31 2019-05-07 akt 0128-P2019/2
Projektets status:	Bygglovsansökan inskickad

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	96 771 825 kr
Lagfart beräknad	86 175 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	430 000 kr
Summa	97 288 000 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Att finansiera	97 338 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta Kredittiden motsvarar bindningstiden.	2,25%	21 500 000 kr
Insatser		56 569 500 kr
Upplåtelseavgifter		19 268 500 kr
Summa		97 338 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2021		Bostäder	Lokaler
	Byggnad	21 800 000 kr	- kr
	Mark	4 716 000 kr	- kr
	Totalt		26 516 000 kr
Uttaga pantbrev	- kr		

E. Föreningens kostnader

Ränta	2,25%		483 750 kr
Driftskostnader, beräknade och jämförda med liknande objekt	303 kr/m ²		440 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*			- kr
Avskrivning av byggkostnaden **	1,00%	330 000 kr	- kr
Amorteringar ***	0,40%		86 000 kr
Avsättning underhåll ****	40 kr/m ²		58 020 kr

Summa **1 067 770 kr**

* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

*** Amortering sker med 0,4% de första fem åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

**** Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

F. Finansiering årskostnader

Hyror parkering	102 000 kr
Årsavgifter medlemmar	965 770 kr

Summa **1 067 770 kr**

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Area m ²	Rum & Kök	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
13	32	1	2,2061%	1 248 000	567 000	1 815 000	1 776
14	34	1	2,3095%	1 306 500	588 500	1 895 000	1 859
12	32	1	2,2061%	1 248 000	567 000	1 815 000	1 776
15	34	1	2,3095%	1 306 500	490 000	1 796 500	1 859
11	58	2	3,9642%	2 242 500	400 000	2 642 500	3 190
25	30	1	2,0683%	1 170 000	625 000	1 795 000	1 665
29	35	1	2,4130%	1 365 000	430 000	1 795 000	1 942
210	35	1	2,4130%	1 365 000	430 000	1 795 000	1 942
23	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
24	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
26	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
27	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
21	55	2	3,7573%	2 125 500	369 500	2 495 000	3 024
22	58	2	3,9986%	2 262 000	733 000	2 995 000	3 218
28	69	3	4,7225%	2 671 500	523 500	3 195 000	3 801
35	30	1	2,0683%	1 170 000	625 000	1 795 000	1 665
39	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
310	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
33	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
34	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
36	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
37	35	1	2,4130%	1 365 000	530 000	1 895 000	1 942
31	55	2	3,7573%	2 125 500	573 500	2 699 000	3 024
32	58	2	3,9986%	2 262 000	487 000	2 749 000	3 218
38	68	3	4,6880%	2 652 000	597 000	3 249 000	3 773
45	30	1	2,0683%	1 170 000	675 000	1 845 000	1 665
49	35	1	2,4130%	1 365 000	580 000	1 945 000	1 942
43	35	1	2,4130%	1 365 000	580 000	1 945 000	1 942
44	35	1	2,4130%	1 365 000	580 000	1 945 000	1 942
46	35	1	2,4130%	1 365 000	580 000	1 945 000	1 942
47	35	1	2,4130%	1 365 000	580 000	1 945 000	1 942
41	55	2	3,7573%	2 125 500	623 500	2 749 000	3 024
42	58	2	3,9986%	2 262 000	537 000	2 799 000	3 218
48	68	3	4,6880%	2 652 000	647 000	3 299 000	3 773
410	35	1	2,4130%	1 365 000	580 000	1 945 000	1 942
35	1451		100%	56 569 500	19 268 500	75 838 000	80 481

Kostnaden för lägenhetens, hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

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

Area m ²	Hushållsel ca kr/mån	Bredband ca kr/mån	Hemförsäkring ca kr/mån
35	175	200	122
58	290	200	203
68	340	200	238

Kostnaderna ovan är uppskattade och jämförda med liknande objekt, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal med leverantörerna.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	67 049 kr/m ²
Föreningslån	14 822 kr/m ²
Insats+upplåtelse	52 266 kr/m ²
Driftkostnad	303 kr/m ²
Årsavgift	666 kr/m ²
Avskrivningar	228 kr/m ²
Amortering	59 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2021-07-16.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kostnadskalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (330 000 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

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.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Rönninge den

Bostadsrättsföreningen Pärla Boktorp i Rönninge

Markus Halef

Yilmaz Akkurt

Ishak Noyan

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Kapitalkostnader (kr)																
Räntor	483 750	481 815	479 880	477 945	476 010	474 040	472 034	469 991	467 911	465 794	463 637	461 442	459 206	456 930	454 613	452 253
Avskrivningar	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Driftkostnader (kr)																
Driftkostnader	440 000	448 800	457 776	466 932	476 270	485 796	495 511	505 422	515 530	525 841	536 358	547 085	558 026	569 187	580 571	592 182
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 727
Intäkter exkl årsavgifter																
Hyror parkering	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	117 166	119 509	121 899	124 337	126 824	129 361	131 948	134 587	137 279
Amorteringar/Avsättningar																
Avsättning underhåll	58 020	59 180	60 364	61 571	62 803	64 059	65 340	66 647	67 980	69 339	70 726	72 141	73 583	75 055	76 556	78 087
Amortering	86 000	86 000	86 000	86 000	86 000	87 566	89 160	90 783	92 436	94 119	95 833	97 578	99 354	101 163	103 005	104 881
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	965 770	971 755	977 899	984 205	990 675	998 844	1 007 177	1 015 677	1 024 348	1 033 193	1 042 216	1 051 421	1 060 810	1 070 388	1 080 158	1 158 851
Årsavgift kr/kvm/år	666	670	674	679	683	689	694	700	706	712	719	725	731	738	745	799
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	- 185 980	- 184 820	- 183 636	- 182 429	- 181 197	- 178 375	- 175 500	- 172 570	- 169 584	- 166 541	- 163 441	- 257 859	- 256 417	- 254 945	- 253 444	- 251 913
Nödvändig nivå på årsavgifter																
Årsavgifter medlemmar	965 770	971 755	977 899	984 205	990 675	998 844	1 007 177	1 015 677	1 024 348	1 033 193	1 042 216	1 051 421	1 060 810	1 070 388	1 080 158	1 158 851
Kassaflöde																
Intäkter	1 067 770	1 075 795	1 084 020	1 092 448	1 101 083	1 111 460	1 122 045	1 132 843	1 143 857	1 155 093	1 166 554	1 178 245	1 190 171	1 202 336	1 214 745	1 296 130
Kostnader	- 1 253 750	- 1 260 615	- 1 267 656	- 1 274 877	- 1 282 280	- 1 289 835	- 1 297 545	- 1 305 413	- 1 313 441	- 1 321 634	- 1 329 995	- 1 338 526	- 1 347 233	- 1 356 117	- 1 365 183	- 1 443 162
Återinförda avskrivningar	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Kassaflöde för löpande drift	144 020	145 180	146 364	147 571	148 803	151 625	154 500	157 430	160 416	163 459	166 559	169 718	172 938	176 219	179 561	182 968
Amorteringar	- 86 000	- 86 000	- 86 000	- 86 000	- 86 000	- 87 566	- 89 160	- 90 783	- 92 436	- 94 119	- 95 833	- 97 578	- 99 354	- 101 163	- 103 005	- 104 881
Investeringar																
Summa kassaflöde	58 020	59 180	60 364	61 571	62 803	64 059	65 340	66 647	67 980	69 339	70 726	72 141	73 583	75 055	76 556	78 087
Akkumulerat kassaflöde	58 020	117 200	177 564	239 136	301 938	365 997	431 337	497 984	565 964	635 303	706 029	778 169	851 753	926 808	1 003 364	1 081 451
Prognosförutsättningar																
Ränteantagande	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning														
Hyreshöjning	2,0%															
Taxeringsvärde	26 516 000	27 046 320	27 587 246	28 138 991	28 701 771	29 275 807	29 861 323	30 458 549	31 067 720	31 689 075	32 322 856	32 969 313	33 628 699	34 301 273	34 987 299	35 687 045
Föreningslån	21 500 000	21 414 000	21 328 000	21 242 000	21 156 000	21 068 434	20 979 274	20 888 491	20 796 054	20 701 935	20 606 102	20 508 524	20 409 169	20 308 006	20 205 001	20 100 120

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 330 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå																
årsavgift enligt	666	670	674	679	683	689	694	700	706	712	719	725	731	738	745	799
ovanstående prognos kr/kvm/år																
Årsavgifter om:																
Dagens inflationsnivå och																
1. Dagens räntenivå +1%	666	818	821	825	829	834	839	844	850	855	861	866	872	878	884	938
2. Dagens räntenivå +2%	666	965	968	971	975	979	984	988	993	998	1 003	1 008	1 013	1 018	1 023	1 076
1. Dagens räntenivå - 1%	666	522	527	532	537	543	550	556	563	570	576	583	591	598	605	660
2. Dagens räntenivå - 2%	666	375	380	386	391	398	405	412	419	427	434	442	450	458	466	522
Dagens räntenivå och																
1. Dagens inflationsnivå +1%	666	673	680	687	695	704	713	722	732	742	753	764	776	789	801	870
2. Dagens inflationsnivå +2%	666	675	685	696	707	719	732	746	760	775	790	806	822	839	857	939
1. Dagens inflationsnivå -1%	666	667	669	670	672	674	677	679	682	685	687	690	693	695	698	742
2. Dagens inflationsnivå -2%	666	664	663	662	660	660	660	660	659	659	659	658	658	658	657	692

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 52c64050ebfe33c2aaf363cac673065027009acb798900c95e1e3043da313d5177c0630dc016cdcb3441f6ea4ddb7f5703731d1083f87d096fdc8817eeab9c1f

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Kostnads kalkyl Pärla boktorp i Rönninge-sammanfogad




Unikt dokument-id:

f1c78e4b-4646-4925-84f8-9168a08e07a3

Dokumentets fingeravtryck:

52c64050ebfe33c2aaf363cac673065027009acb798900c95e1e3043da313d517
7c0630dc016cdcb3441f6ea4ddb7f5703731d1083f87d096fdc8817eeab9c1f

Undertecknare

 Ishak Noyan E-post: noyan@pronox.se Enhet: Chrome 91.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 185.127.229.80 IP Plats: Södertälje, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : ISHAK NOYAN (197607300212) Betrodd tidsstämpel: 2021-07-22 09:26:43 UTC
 Markus Halef E-post: halef.markus@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 10 SA SM-G960F (smartphone) IP nummer: 90.129.215.83 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : MARKUS HALEF (198712220410) Betrodd tidsstämpel: 2021-07-22 09:39:57 UTC
 Yilmaz Akkurt E-post: yilmazakkurt@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile 87.0 on Android 11 SA SM-A505FN (smartphone) IP nummer: 90.129.217.35 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : YILMAZ AKKURT (197603099297) Betrodd tidsstämpel: 2021-07-22 10:08:46 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-07-22 10:08:46 UTC



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Pärla Boktorp i Rönninge*, organisationsnummer 769639-9547 digitalt daterad 2021-07-22 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2021

Claes Mörk
Jur.kand

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Låneoffert Aros Kapital 2021-07-20

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Pärla Boktorp i Rönninge

Unikt dokument-id:

7840819b-7758-49bf-bf67-f7edef3f57f8

Dokumentets fingeravtryck:

db3c549cdbabe6f7cee9cb80116c574ca4033dc8d260aa699339d084f9d938b96
02c8689812eed363846b32788f0bb010838cad99a6e028ccf20395ce0c860f2

Undertecknare

CM

Claes Mork

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 46.230.169.141

IP Plats: Burtraesk, Västerbotten County, Sweden

Undertecknad med BankID : Claes
Gunnar Mörk (194312271317)

Betrodd tidsstämpel:
2021-07-23 12:30:30 UTC

AU

Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 212.181.7.6

IP Plats: Skinnskatteberg, Västmanland County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anders
Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:
2021-07-23 13:05:26 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-07-23 13:05:26 UTC