


Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Nockeby 1
769634-4923

Stockholm 2019- 05-06

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1



Martin Sandstedt



Robert Ström



Rikard Wiss

2430

Signatur:

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	4
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	5
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	6
7.	Redovisning av lägenheterna	7
8.	Ekonomisk prognos	9
9.	Känslighetsanalys	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Signatur:**

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, org. nr 769634-4923, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-05 har enligt stadgarna, registrerade 2019-04-02, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske under perioden maj - september 2020. Tillträde beräknas att ske under perioden augusti - december 2020.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ordensfanan 1 Stockholm Ordenssällskapet 1
Adress:	Ferievägen 68-70, Tyska bottens väg 61-69, Bromma
Fastighetens areal:	3 628
Bostadsarea (BOA):	4 229 kvm
Antal bostadslägenheter:	49 st
Antal p-platser:	Preliminärt 27 p-platser i garage under markytan samt 13 p-platser ovan mark.
Byggnadsår:	2019-2021
Husets utformning:	5 flerfamiljshus med upp till 5 våningar ovan mark samt garage beläget under 2 av husen.

Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Föreningen avser att hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Föreningen avser att förvärva fastigheterna Stockholm Ordenssällskapet 1 och Ordensfanan 1 genom förvärv av ett aktiebolag som äger fastigheterna. Föreningen förvärvar därefter fastigheterna av aktiebolaget.

Föreningen avser att inom fastigheten uppföra 49 bostadslägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

Bygglov har erhållits för föreningens planerade byggnation.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Köpeskilling för aktier, fastigheter, entreprenad, byggherrekostnader m.m.		
Summa beräknad anskaffningskostnad	337 556 000	79 819
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	278 350 000	65 819
Lån	59 206 000	14 000
Summa finansiering	337 556 000	79 819
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	4 229 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	4 229 kvm	

1) Kronor per kvm boarea upplåten med bostadsrätt.

4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**Kapitalkostnad och amortering**

SBAB har lämnat finansieringsoffert för föreningens lån med räntevillkor 1,11 % (1 år), 1,27% (3 år) och 1,51 % (5 år). Föreningens genomsnittliga ränta har dock i denna kalkyl beräknats uppgå till 2,8 % vilket innebär att föreningen har en ränte-/likviditetsreserv motsvarande mellanskillnaden. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande minst 0,3 % per år. Om föreningens genomsnittliga ränta för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntan (2,8 %) avser föreningen i första hand att amortera upp till 1,0 % per år av föreningens lån (förutsatt att föreningens övriga kostnader/utbetalningar tillåter det).

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	59 206 000	-	2,80%	1 657 768
Summa	59 206 000			1 657 768
Räntekostnad, år 1				1 657 768
Amortering, år 1				177 618
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				1 835 386

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till yttre fond görs med 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Summa fondavsättning, år 1 **126 870**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid tidpunkten för upprättandet av denna kalkyl har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

Underlag för avskrivning:	183 605 000
Avskrivningsbelopp:	1 836 050

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och uppskattas till:

1 430 070

Summa driftskostnader**1 430 070****Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hushållsel	Från ca 350 kronor/månad för 1-2 rok; ca 400-700 kr/mån för 3-6 rok.
- TV/bredband/telefoni	Från ca 400 kronor/månad.
- Hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	Från ca 250 kronor/månad.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	50 000 000
byggnad bostäder	95 000 000
mark lokal	0
byggnad lokal (garage)	2 831 000
Summa	147 831 000


Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler (garage)	28 310

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**28 310****SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****3 420 636****5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	2 930 436
Hysesintäkter garage och p-platser ¹⁾	490 200
Övriga intäkter	0

1) Intäkterna har beräknats utifrån en uppskattad marknadshyra på 1200 kr/garageplats/månad och 650 kr/p-plats/månad.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER**3 420 636**


Signatur:

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter bostäder	2 930 436	693
Hysesintäkter garage och p-platser	490 200	
Summa intäkter	3 420 636	
Driftskostnader	1 430 070	338
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetskatt lokaler (garage)	28 310	
Avskrivningar	1 836 050	434
Räntekostnader	1 657 768	
Summa kostnader	4 952 198	
Årets resultat	-1 531 562	
Avsättning underhållsfond	126 870	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 420 636	
Summa kostnader	-4 952 198	
Återföring avskrivningar	1 836 050	
Kassaflöde från löpande drift	304 488	72
Amorteringar	-177 618	42
Summa kassaflöde	126 870	30
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	4 229 kvm	
Summa area upplåten med bostadsrätt	4 229 kvm	

1) Kronor per kvm boarea upplåten med bostadsrätt.



Signatur:

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör lägenhetsförråd.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Hus	Boarea (kvm)	Övrigt ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
01.1001	1	1	28		1 516 000	379 000	1 895 000	0,010135	29 700	2 475
01.1002	3	1	60	U	2 980 000	745 000	3 725 000	0,015774	46 224	3 852
01.1101	3	1	59	B	2 960 000	740 000	3 700 000	0,015598	45 708	3 809
01.1102	2	1	50	U	2 316 000	579 000	2 895 000	0,014013	41 064	3 422
01.1103	2	1	50	U	2 316 000	579 000	2 895 000	0,014013	41 064	3 422
01.1104	3	1	59	B	2 960 000	740 000	3 700 000	0,015598	45 708	3 809
01.1201	3	1	59	B	3 040 000	760 000	3 800 000	0,015598	45 708	3 809
01.1202	2	1	50	B	2 396 000	599 000	2 995 000	0,014013	41 064	3 422
01.1203	2	1	50	B	2 396 000	599 000	2 995 000	0,014013	41 064	3 422
01.1204	3	1	59	B	3 040 000	760 000	3 800 000	0,015598	45 708	3 809
01.1301	4	1	115	BB	6 000 000	1 500 000	7 500 000	0,025462	74 616	6 218
01.1302	4	1	114	BB	5 980 000	1 495 000	7 475 000	0,025286	74 100	6 175
01.1401	3	1	88	TB	5 120 000	1 280 000	6 400 000	0,020708	60 684	5 057
01.1402	3	1	87	TB	5 120 000	1 280 000	6 400 000	0,020532	60 168	5 014
02.1001	3	2	60	U	2 980 000	745 000	3 725 000	0,015774	46 224	3 852
02.1002	1	2	28		1 276 000	319 000	1 595 000	0,010135	29 700	2 475
02.1101	4	2	111	UB	5 560 000	1 390 000	6 950 000	0,024758	72 552	6 046
02.1102	5	2	118	UB	6 000 000	1 500 000	7 500 000	0,025991	76 164	6 347
02.1201	4	2	111	BB	5 720 000	1 430 000	7 150 000	0,024758	72 552	6 046
02.1202	5	2	118	BB	6 160 000	1 540 000	7 700 000	0,025991	76 164	6 347
02.1301	4	2	111	BB	6 076 000	1 519 000	7 595 000	0,024758	72 552	6 046
02.1302	5	2	118	BB	6 520 000	1 630 000	8 150 000	0,025991	76 164	6 347
02.1401	3	2	84	TB	4 800 000	1 200 000	6 000 000	0,020000	58 608	4 884
02.1402	3	2	91	TB	5 260 000	1 315 000	6 575 000	0,021236	62 232	5 186
03.1101	3	3	95	BB	4 680 000	1 170 000	5 850 000	0,021941	64 296	5 358
03.1102	3	3	76	U	3 880 000	970 000	4 850 000	0,018591	54 480	4 540
03.1103	3	3	76	U	3 828 000	957 000	4 785 000	0,018591	54 480	4 540
03.1201	3	3	75	B	3 908 000	977 000	4 885 000	0,018415	53 964	4 497
03.1202	3	3	76	B	3 960 000	990 000	4 950 000	0,018591	54 480	4 540
03.1203	3	3	95	BB	4 760 000	1 190 000	5 950 000	0,021941	64 296	5 358
03.1301	5	3	124	BB	6 860 000	1 715 000	8 575 000	0,027047	79 260	6 605
03.1302	5	3	124	BB	6 860 000	1 715 000	8 575 000	0,027047	79 260	6 605

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Hus	Boarea (kvm)	Övrigt ¹⁾	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift
03.1401	3	3	91	TB	5 260 000	1 315 000	6 575 000	0,021236	62 232	5 186
03.1402	3	3	91	TB	5 260 000	1 315 000	6 575 000	0,021236	62 232	5 186
04.1001	4	4	89	U	4 460 000	1 115 000	5 575 000	0,020884	61 200	5 100
04.1101	4	4	100	BB	5 356 000	1 339 000	6 695 000	0,022821	66 876	5 573
04.1102	4	4	100	BB	5 356 000	1 339 000	6 695 000	0,022821	66 876	5 573
04.1201	4	4	100	BB	5 516 000	1 379 000	6 895 000	0,022821	66 876	5 573
04.1202	4	4	100	BB	5 516 000	1 379 000	6 895 000	0,022821	66 876	5 573
04.1301	4	4	100	BB	5 676 000	1 419 000	7 095 000	0,022821	66 876	5 573
04.1302	4	4	100	BB	5 676 000	1 419 000	7 095 000	0,022821	66 876	5 573
05.1001	2	5	50		2 160 000	540 000	2 700 000	0,014013	41 064	3 422
05.1002	3	5	60	U	2 980 000	745 000	3 725 000	0,015774	46 224	3 852
05.1101	3	5	59	U	2 960 000	740 000	3 700 000	0,015598	45 708	3 809
05.1102	2	5	47	U	2 200 000	550 000	2 750 000	0,013485	39 516	3 293
05.1103	5	5	118	UB	6 000 000	1 500 000	7 500 000	0,025991	76 164	6 347
05.1201	4	5	111	BB	5 676 000	1 419 000	7 095 000	0,024758	72 552	6 046
05.1202	5	5	117	BB	6 060 000	1 515 000	7 575 000	0,025815	75 648	6 304
05.1301	6	5	177	TBB	9 340 000	2 335 000	11 675 000	0,036388	106 632	8 886
Summa			4 229		222 680 000	55 670 000	278 350 000	1,0000	2 930 436	244 203

1) B=balkong, BB=2xbalkong, U=uteplats, T=terrass.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna prognos.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder ¹⁾	2 930 436	2 989 045	3 048 826	3 109 802	3 171 998	3 235 438	3 572 185	3 943 981
Hysesintäkter garage/p-plats	490 200	500 004	510 004	520 204	530 608	541 220	597 551	659 745
Summa intäkter	3 420 636	3 489 049	3 558 830	3 630 006	3 702 606	3 776 659	4 169 736	4 603 726
Driftskostnader	1 430 070	1 458 671	1 487 845	1 517 602	1 547 954	1 578 913	1 743 247	1 924 686
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	90 810
Fastighetsskatt lokaler (garage)	28 310	28 876	29 454	30 043	30 644	31 257	34 510	38 102
Avskrivningar	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050
Räntekostnader	1 657 768	1 652 795	1 647 821	1 642 848	1 637 875	1 632 901	1 608 035	1 583 168
Summa kostnader	4 952 198	4 976 392	5 001 170	5 026 543	5 052 522	5 079 121	5 221 842	5 472 816
Årets resultat	-1 531 562	-1 487 344	-1 442 340	-1 396 536	-1 349 916	-1 302 462	-1 052 106	-869 090
Avsättning underhållsfond	126 870	126 870	126 870	126 870	126 870	126 870	126 870	126 870
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	3 420 636	3 489 049	3 558 830	3 630 006	3 702 606	3 776 659	4 169 736	4 603 726
Summa kostnader	-4 952 198	-4 976 392	-5 001 170	-5 026 543	-5 052 522	-5 079 121	-5 221 842	-5 472 816
Återföring avskrivningar	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050	1 836 050
Kassaflöde från löpande drift	304 488	348 706	393 710	439 514	486 134	533 588	783 944	966 960
Amorteringar ²⁾	-177 618	-177 618	-177 618	-177 618	-177 618	-177 618	-177 618	-177 618
Summa kassaflöde	126 870	171 088	216 092	261 896	308 516	355 970	606 326	789 342
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	126 870	297 958	514 050	775 946	1 084 462	3 356 094	6 925 518
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 962 920	1 962 920	1 962 920	1 962 920	1 962 920	1 962 920	1 962 920	1 962 920
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	4 229	4 229	4 229	4 229	4 229	4 229	4 229	4 229

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker med 0,3 % per år.

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	2 930 436	2 989 045	3 048 826	3 109 802	3 171 998	3 235 438	3 572 185	3 943 981
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	693	707	721	735	750	765	845	933
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	3 522 496	3 579 329	3 637 333	3 696 534	3 756 953	3 818 617	4 146 483	4 509 398
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	833	846	860	874	888	903	980	1 066
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	140	140	139	139	138	138	136	134
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	4 114 556	4 169 612	4 225 841	4 283 265	4 341 909	4 401 796	4 720 782	5 074 816
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	973	986	999	1 013	1 027	1 041	1 116	1 200
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	280	279	278	277	277	276	272	267
Enligt ekonomisk prognos men med Inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	2 930 436	2 998 727	3 068 673	3 140 318	3 213 704	3 288 875	3 693 132	4 163 642
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	693	709	726	743	760	778	873	985
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	5	7	10	13	29	52
Nettoutbetalningar +/-	0	9 682	19 848	30 516	41 706	53 437	120 947	219 661
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	2 930 436	3 008 408	3 088 715	3 171 433	3 256 643	3 344 428	3 825 122	4 415 281
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	693	711	730	750	770	791	904	1 044
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	5	9	15	20	26	60	111
Nettoutbetalningar +/-	0	19 364	39 889	61 630	84 644	108 990	252 937	471 300

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, org. nr 769634-4923.

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.

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.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och att byggnationen ännu inte har påbörjats.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 6 maj 2019


Kjell Karlsson


Joakim Grönwall

Bilaga till granskningsintyg daterat den 6 maj 2019 avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2019-05-02

Stadgar, registrerade 2019-04-02

FDS-utdrag Stockholm Ordensfanan 1, Stockholm Ordenssällskapet 1, 2019-05-02

Förrättningshandlingar, Lantmäteriet, 2019-01-24

Finansieringsoffert SBAB, 2019-05-03

Beslut om bygglov, Stadsbyggnadsnämnden, Stockholm stad, 2019-03-05

Uträkning av taxeringsvärde, odaterad

Ritningar, 2018-01-31, 2019-05-02

Markplaneringsplan, 2018-01-31

Lägenhetsfördelning 2019-05-02

