
Kostnadskalkyl för

Brf Kummelnacka

Org.nr. 769637-1785

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Kummelnacka
Organisationsnummer 769637-1785

Kalkylen avser fastigheten Nacka Kummelnäs 1:752 i Nacka kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2019-02-04 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.

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

Ansökan om bygglov har lämnats in till kommunen. Byggstart beräknas till hösten 2019.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Kummelnäs 1:752
Kommun:	Nacka
Adress:	Fn Brantbacken (1), Kummelvägen 9, 132 39 Saltsjö-Boo
Markareal:	2720 kvm
Byggnadsår:	2019-2020
Detaljplan:	Dp 506 (akt 0182K-2011/27)
Gemensamhetsanläggning:	Saknas
Servitut:	Officialservitut Utrymme väg. Förmån (akt 01-BOO-229.1) Vatten- och avloppsledning. Last (01-BOO-229.2)
Husens utformning:	2 flerbostadshus med 4 lägenheter i respektive hus.
Antal lägenheter:	8
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	540 kvm
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	kvartal 2-3, 2020
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	kvartal 2-4, 2020
	Upplåtelse- och inflyttningstidpunkt är beroende av byggnad.

B. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	37 193 975 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	113 325 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	- kr
Summa	37 307 300 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	37 357 300 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	5 397 300 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.	
Insatser	23 970 000 kr
Upplåtelseavgifter	7 990 000 kr
Summa	37 357 300 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde*			Bostäder	Lokaler
Summa	12 975 000 kr	Byggnad	9 600 000 kr	-
		Mark	3 375 000 kr	-
		Totalt	12 975 000 kr	-

Uttagna pantbrev 10 015 000 kr

* Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2019. Typkod 320.

E. Föreningens kostnader

Räntor, beräknad snittränta*	2,50%	134 933 kr
Driftskostnader, uppskattade	139 kr/m ²	75 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift**		- kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 %***	108 000 kr	- kr
Amorteringar ****	0,50%	26 987 kr
Avsättning underhåll*****	40 kr/m ²	21 600 kr

Summa 258 519 kr

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

** 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.

**** Amortering sker med 0,5% de första 10 åren. Därefter beräknas amortering ske enligt 90-årig serieplan.

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

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar 258 519 kr

Summa 258 519 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg=pris	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
Hus 1								
1	3	48	8,8889%	2 246 250	748 750	2 995 000	22 979	1 915
2	3	48	8,8889%	2 246 250	748 750	2 995 000	22 979	1 915
3	4	87	16,1111%	3 746 250	1 248 750	4 995 000	41 650	3 471
4	4	87	16,1111%	3 746 250	1 248 750	4 995 000	41 650	3 471
Hus 2								
5	3	48	8,8889%	2 246 250	748 750	2 995 000	22 979	1 915
6	3	48	8,8889%	2 246 250	748 750	2 995 000	22 979	1 915
7	4	87	16,1111%	3 746 250	1 248 750	4 995 000	41 650	3 471
8	4	87	16,1111%	3 746 250	1 248 750	4 995 000	41 650	3 471
		540	100%	23 970 000	7 990 000	31 960 000	258 519	21 543

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, hushållsel, sophämtning, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

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

Area m ²	Uppvärmningskostnad kr/år	Uppvärmningskostnad kr/mån	Sophämtning kr/år	Sophämtning kr/mån
87	6 960	580	3 226	269
48	3 840	320	3 226	269

Uppvärmningskostnaden är beräknad till 80 kr/kvm/år.

Nacka kommun erbjuder olika lösningar för sophämtning. Grundavgiften uppgår till 1 458 kr/år. Härtill kommer en tömningsavgift vilken är beroende av abonnemangstyp samt antal tömningar. I beräkningen har vi utgått från veckovisa tömningar med ett kärlabonnemang. För mer utförlig information se Nacka kommuns hemsida.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	69 088 kr/m ²
Föreningslån	9 995 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	59 185 kr/m ²
Driftkostnad	139 kr/m ²
Årsavgift	479 kr/m ²
Amortering	50 kr/m ²
Avskrivning	200 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

RESTATE

J. Övrigt

Kalkylen är preliminär och baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2019-04-04.

Fastigheten 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.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten 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 fastigheten ska inte ske. Skulle föreningen besluta att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens 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 fastighet.

Nacka den

Bostadsrättsföreningen Kummelnacka


Marcus von Tell


Ragnar Göransson


Christina Ekman

BILAGA

Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGROS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	134 933	134 258	133 583	132 909	132 234	131 559	130 885	130 210	129 535	128 861	128 176	124 590
Avskrivningar	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 482	86 151	87 874	89 632	91 425	100 940
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 395
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	24 325	24 812	25 308	25 814	26 330	29 071
Amortering	26 987	26 987	26 987	26 987	26 987	26 987	26 987	26 987	26 987	26 987	27 374	29 592
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	258 519	259 776	261 072	262 408	263 783	265 200	266 658	268 159	269 704	271 293	273 305	298 588
Årsavgift kr/kvm/år	479	481	483	486	488	491	494	497	499	502	506	553
Underskott	- 59 414	- 58 982	- 58 541	- 58 091	- 57 633	- 57 165	- 56 688	- 56 202	- 55 706	- 55 200	- 54 296	- 49 337
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	258 519	259 776	261 072	262 408	263 783	265 200	266 658	268 159	269 704	271 293	273 305	298 588
Kassaflöde												
Intäkter	258 519	259 776	261 072	262 408	263 783	265 200	266 658	268 159	269 704	271 293	273 305	298 588
Kostnader	- 209 933	- 210 758	- 211 613	- 212 499	- 213 416	- 214 365	- 215 347	- 216 361	- 217 410	- 218 492	- 219 601	- 239 925
Återinförda avskrivningar												
Kassaflöde för löpande drift	48 587	49 019	49 459	49 909	50 367	50 835	51 312	51 798	52 294	52 800	53 704	58 663
Amorteringar	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 26 987	- 27 374	- 29 592
Investeringar												
Summa kassaflöde	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	24 325	24 812	25 308	25 814	26 330	29 071
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt samt fondsavsättning										
Taxeringsvärde	12 975 000	13 234 500	13 499 190	13 769 174	14 044 557	14 325 448	14 611 957	14 904 197	15 202 280	15 506 326	15 816 453	17 462 642
Föreningslån	5 397 300	5 370 314	5 343 327	5 316 341	5 289 354	5 262 368	5 235 381	5 208 395	5 181 408	5 154 422	5 127 048	4 983 593

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 108 000 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. 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

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt	479	481	483	486	488	491	494	497	499	502	506	553
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	479	581	582	584	586	589	591	593	595	598	601	645
2. Dagens räntenivå +2%	479	680	681	683	684	686	688	689	691	693	696	738
1. Dagens räntenivå - 1%	479	382	385	387	391	394	397	400	403	407	411	461
2. Dagens räntenivå - 2%	479	282	286	289	293	296	300	304	308	311	316	368
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	479	483	487	492	496	501	506	511	516	522	528	595
2. Dagens inflationsnivå +2%	479	485	491	497	504	511	519	527	535	543	553	643
1. Dagens inflationsnivå -1%	479	479	480	480	481	482	482	483	484	484	486	516
2. Dagens inflationsnivå -2%	479	477	476	475	474	472	471	470	469	467	467	484

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

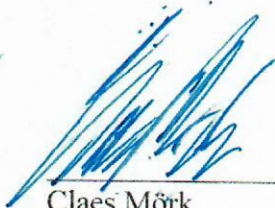
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Kummelnacka*, organisationsnummer 769637-1785, daterad 2019-05-21 och lämnar följande intyg.

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.

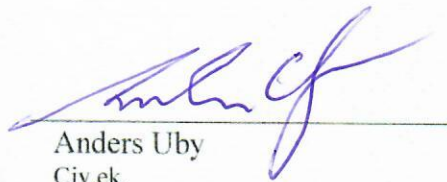
I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2019-05-24



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
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Bankoffert Länsförsäkringar Stockholm, 2019-05-13