

KOSTNADSKALKYL

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ALLÈPARKEN**

Stockholm
2016-10-12

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten.....	3
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	4
4. Finansieringsplan	4
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	4
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	6
7. Nyckeltal.....	6
8. Lägenhetsförteckning.....	7
9. Ekonomisk prognos	8
10. Känslighetsanalys	9
För Bostadsrättsföreningen Alléparken	9

1. Allmänna förutsättningar

Registrering och föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Alléparken som registrerades hos Bolagsverket 2016-09-21 med organisationsnummer 769632-9031, avser att upplåta 16 lägenheter med bostadsrätt i Järfälla kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna kommer att innefatta 16 bostadslägenheter. Varje lägenhet har två stycken parkeringsplatser placerad på tomten. Varje lägenhet har en egen trädgård i anslutning till huset. Lägenheterna består av 8 stycken radhus, hustyp C och 8 stycken kedjehus sammanbyggda med carport, hustyp B. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna finnas.

Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostäder

Föreningen för avsikt att förvärva samtliga aktier i bolaget Vendia Fastigheter AB med organisationsnummer 559011-6652. Vendia Fastigheter AB har med Järfälla kommun tecknat ett markanvisningsavtal gällande del av fastigheten Jakobsberg 2:1105. Förvärvet avser både aktier och fastighet. Föreningen avser att efter förvärvet av aktierna i Vendia Fastigheter AB, förvärva del av fastigheten Jakobsberg 2:1105 av Vendia Fastigheter AB. Fastighetsförvärvet avses ske till fastigheternas skattemässiga omkostnadsbelopp, genom s k underprisöverlåtelse. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga omkostnadsbeloppet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Efter föreningens utköp av fastigheterna ut Vendia Fastigheter AB kommer bolaget att likvideras.

Föreningen avser att ingå entreprenadavtal för uppförandet av 16 stycken radhus/kjedjehus. Byggnationen avser påbörjas i november 2016 med färdigställande i december månad 2017.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

För att kunna träffa förhandsavtal i enighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Förvärvskostnaden framgår under punktenen tre i denna kostnadskalkyl. Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering som fanns då kalkylen upprättades i oktober 2016.

Avskrivning

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Inflyttning

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2017.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Lägenheterna beräknas ske med bostadsrätt under tredje kvartalet 2017.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av fastigheten Jakobsberg 2:1105
Fastighetens areal:	4 250 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA)	2204 m ²
Antal bostadslägenheter	16 st
Antal p-platser	32 st varav 8 i carport
Byggnadsår	2017
Husets utformning	8 stycken radhus och 8 stycken kedjehus

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna ingår ej i någon gemensamhetsanläggning och belastas inte med servitut eller andra nyttjanderätter.

Byggnad

Grund:	Platta på mark
Stomme:	Bärande stomme av trä
Fasad:	Träpanel
Fönster:	3-glasfönster med profiler i metall/trä.
Yttertak:	Papptak. Delar av hustyp B bekläs med sedumtak. Solpaneler om 20 kvm placeras på tak för samtliga hus.

Gemensamma anordningar

Sophantering:	Gemensam undergjordsbehållare/molukel
Lägenhetsförråd:	I anslutning till den egna bostaden
Teknikutrymme:	På entréplan i varje bostad

Installationer

Vatten/avlopp:	Till och från kommunens nät
Uppvärmning/ventilation:	Luft/Vattenpump med elpatron för spetsvärme.
TV/tele/bredband:	Förberett för fibernät

Underhållsbehov

Eftersom byggnaden kommer att nyproduceras bedöms inte något initialt underhållsbehov föreligga utöver löpande underhåll. Byggnaden är uppförd med sedvanliga garantier.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad slutgiltig anskaffningskostnad innefattar bl.a. entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. Lagfartsavgiften om 1,5 % är beräknad på total köpeskillingen för fastigheten om 19 944 000 kr. Anslutningsavgifter är beräknade enligt vid tid gällande taxor hos Järfäla kommun, E-On och Svensk Infrastruktur. Föreningen kommer att ta ut 66 000 000 kr i ytterligare pantbrev till en kostnad om 1 320 000 kr. Kostnad för byggnadskreditivet har beräknats med 2 % i räntekostnad och 50 000 kr i uppläggningsavgift.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärv av aktier i Vendia Fastighets AB och fastigheten	51 649 860
Lagfart	299 000
Anslutningsavgifter (VA, El, Fiber)	1 844 000
Pantbrev och Byggnadskreditiv	1 976 000
Totalentreprenad	56 400 000
Disponibla medel (kassa)	150 000
Summa	112 318 860

4. Finansieringsplan

Lån	25 268 860 kr
Insatser	87 050 000 kr
Summa finansiering	112 318 860 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader år 1

	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindning
Lån 1	6 317 215	1,29%	81 492	15 793	5 år
Lån 2	6 317 215	1,25%	78 965	15 793	3 år
Lån 3	6 317 215	1,25%	78 965	15 793	2 år
Lån 4	6 317 215	1,25%	78 965	15 793	3-Mån
Summa	25 268 860	1,26%	318 388	63 172	

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning.

Underlag för avskrivning	56 400 000 kr
Avskrivningsbelopp	564 000 kr
Kr/kvm/år	256 kr

För närvarande täcks inte kostnaderna för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftkostnader

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, försäkring, sophämtning, revision, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Summa driftkostnader:	231 600 kr
-----------------------	------------

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ej fastställts men har, m h a Skatteverkets e-tjänst.

Värdeområdes nummer:	0123016 Järfälla Kommun
Bebyggelse:	Kedjehus, parhus m.fl.
Genomsnittlig tomtstorlek	265 m ²
Avstånd till vatten	Över 150 m
Dricksvatten	Kommunalt året om
WC-Avlopp	Kommunalt
Värdeår	2013
Boyta per fastighet	137 m ²
Biyta per fastighet	5 m ²
Standardpoäng:	46
Beräkna Taxeringsvärde – Småhus – 2015-2017, beräknats till:	38 384 000 kr
Varav bostadsbyggnad	27 488 000 kr
Varav mark	10 896 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår.

Summa fastighetsskatt:	0 k
------------------------	-----

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,23 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen kan för de tre första verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser besluta att föreningen ska avsätta 88 283 kr/år till yttre fond.

Summa fondavsättning år 1	88 283 kr
---------------------------	-----------

Summa beräknade utgifter	701 443 kr
---------------------------------	-------------------

Bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang för telefon, TV, bredband och el. Uppvärmning och hushållsel beräknas vid "normalt brukande" uppgå till ca 12 500 kWh/år, vilket motsvarar ca 15 000 kr/år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgift bostäder	751 564 kr
Summa beräknade intäkter	751 564 kr

7. Nyckeltal

Belåning per kvm	11 465 kr
Insats per kvm (boa snitt)	39 496 kr
Brf driftkostnader per kvm	105 kr
Brf årsavgift per kvm	341 kr
Avsättning till yttre underhållsfond per kvm	40 kr

8. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsnummer	Area	Andelstal Årsavgift	Insats	Årsavgift
B1	141	6,4%	5 200 000	48 166
B2	141	6,4%	5 150 000	48 166
B3	141	6,4%	5 150 000	48 166
B4	141	6,4%	5 200 000	48 166
B5	141	6,4%	5 700 000	48 166
B6	141	6,4%	5 600 000	48 166
B7	141	6,4%	5 600 000	48 166
B8	141	6,4%	5 700 000	48 166
C1	134	6,1%	5 300 000	45 779
C2	134	6,1%	5 250 000	45 779
C3	134	6,1%	5 250 000	45 779
C4	134	6,1%	5 350 000	45 779
C5	134	6,1%	5 700 000	45 779
C6	134	6,1%	5 600 000	45 779
C7	134	6,1%	5 600 000	45 779
C8	134	6,1%	5 700 000	45 779

9. Ekonomisk prognos

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11
Räntor		318 388	317 592	316 718	315 760	314 710	313 558	305 925
Amorteringar		63 172	69 316	76 038	83 388	91 422	100 196	157 439
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-
Värme och Varmvatten (individuell)		-	-	-	-	-	-	-
Vatten och avlopp		73 600	75 072	76 573	78 105	79 667	81 260	89 718
El Gemensam		12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Sophämtning		32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	39 008
Kabel-TV		-	-	-	-	-	-	-
Försäkring		34 000	34 680	35 374	36 081	36 803	37 539	41 446
Löpande underhåll och förvaltning		25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Snöröjning		-	-	-	-	-	-	-
Gemensamhetsanläggning		-	-	-	-	-	-	-
Teknisk och Ekonomisk förvaltning		30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Revision		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Styrelsearvode		-	-	-	-	-	-	-
Övrigt		10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Avsättn. Till yttre fond		88 283	90 049	91 850	93 687	95 561	97 472	107 617
Summa utgifter		701 443	713 188	725 562	738 611	752 383	766 930	853 300
Avskrivning		564 000	564 000	564 000	564 000	564 000	564 000	564 000
ÅRLIGA INBETALNINGAR								
Årsavgifter		751 564	766 595	781 927	797 566	813 517	829 787	916 152
Hyra p-plats		-	-	-	-	-	-	-
Summa		751 564	766 595	781 927	797 566	813 517	829 787	916 152
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		341	348	355	362	369	376	416
Likvid Överskott		50 121	53 407	56 365	58 955	61 134	62 857	62 853
Kassa och fond		150 000	288 404	431 860	580 075	732 716	889 411	1 717 308
Bokföringsmässigt underskott		-412 545	-404 635	-396 113	-386 925	-377 018	-366 332	-298 945

10. Känslighetsanalys

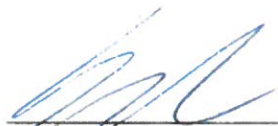
Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, total	751 564	766 595	781 927	797 566	813 517	829 787	916 152
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	341	348	355	362	369	376	416
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	958 740	977 915	997 473	1 017 423	1 037 771	1 058 526	1 168 699
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	435	444	453	462	471	480	530
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%							
Årsavgift, totalt	751 564	774 111	797 334	821 254	845 892	871 269	1 010 039
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	341	351	362	373	384	395	458

För Bostadsrättsföreningen Alléparken

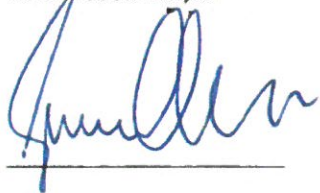
Denna kostnadskalkyl har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alléparken (organisationsnummer 769632-9031) per den 12 oktober 2016.



Henrik Jussi-Pekka



Göran Bygdén



Göran Olsson



John Hunter

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Allèparken, org. nr 769632-9031 får härmed ge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Stockholm 2016-10-19

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Kostnadskalkyl daterad 2016-09-26
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Försäkringsoffert Trygg-Hansa 2016-09-28
Plan och fasadritningar
Situationsplan, plankarta och illustrationsplan
Bankoffert Handelsbanken 2016-09-29
Markanvisningsavtal 2016-09-13

