

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv

Organisationsnummer 769637-0258

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheterna**
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Nyckeltal**
- H. Ekonomisk prognos**
- I. Känslighetsanalys**
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år**
- K. Övriga upplysningar**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-12-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra 1 st. flerbostadshus med sammanlagt 49 lägenheter i Täby kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

Bygglov har lämnats av Täby kommun 2019-08-30.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning: Täby Agaten 4

Areal: Agaten 4 1 703,0 m²

Byggnadens antal och utformning:

1 flerbostadshus i 5 våningar med källare med sammanlagt 49 lägenheter och 32 garageplatser.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet. 15 746 000 kr

Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 197 418 000 kr

SUMMA BERÄKNAD KOSTNAD 213 164 000 kr

Retroaktivt momslyft som enligt ML 9 kap 8 § som kan erhållas ska efter utbetalning från Skatteverket tillfalla Riksbyggen. Detta förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen för garage skall avse minst en period på 10 år. Preliminärt belopp kommer att redovisas i ekonomisk plan.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 96 500 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till 2 090 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	14 565 000 kr	Pantbrev	0,94	1	1,0% rak
Lån 2	14 565 000 kr	Pantbrev	0,98	3	1,0% rak
Lån 3	14 564 000 kr	Pantbrev	1,07	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2020-08-27

Summa lån 43 694 000 kr

Insatser 169 470 000 kr

SUMMA FINANSIERING 213 164 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda september månad 2020.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 500 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten och hushållsel. 268 000 kr
Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser (32 st garageplatser á 1.000 kr/månad (exkl moms) 384 000 kr

SUMMA INTÄKTER 3 152 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	433 900 kr
Amorteringar	436 900 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	790 000 kr

***Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i
förekommande fall **** 1 215 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk Förvaltning
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
Elförbrukning inkl hushållsel ¹
Vattenförbrukning inkl hushåll
TV/Data/Tele (Grundutbud)
Renhållning/sophämtning
Hisservice inkl besiktning
Reparationer (löpande underhåll)
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetskatt ² 20 900 kr

SUMMA KOSTNADER 2 896 700 kr

Avsättning till underhållsfond. 70 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 185 300 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetskatten avser kommersiella garage.

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 3 152 000 kr

Summa Kostnader - 2 896 700 kr

Återföring Amorteringar 436 900 kr

Avskrivningar - 1 645 150 kr

SUMMA RESULTAT - 952 950 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos).

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
32*					

* varav 3 st med laddstolpe

Hyra för garageplats är 1.250 kr/månad inkl moms.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen varar f r o m första inflyttning och löper i 2 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll ingår i årsavgiften under den första 2 årsperioden därefter tecknar respektive medlem eget abonnemang med kommande bilpool direkt .

Bilpoolsbilar avses placeras på allmän platsmark och kommer att vara tillgängliga för föreningensmedlemmar medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

Lägenhetsförteckning Brf Parkliv

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
	LM_LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr Max	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal/Insats
0101	1001	0	4	25	76	3	RK	WcD	U	3 395 000	52 178	4 348	500	0,010541	0,010134
0103	1002	0	4	24	92	4	RK	WcD, WcD	U	4 395 000	62 208	5 184	600	0,012567	0,013119
0111	1101	1	4	27	108	4	RK	WcD, WcD	B	4 650 000	71 048	5 921	700	0,014353	0,013880
0112	1102	1	4	14	41	2	RK	WcD	B	2 150 000	35 888	2 991	300	0,007250	0,006418
0113	1103	1	4	16	81	3	RK	WcD	B	3 850 000	54 884	4 574	500	0,011088	0,011492
0121	1201	2	4	27	108	4	RK	WcD, WcD	B	4 750 000	71 048	5 921	700	0,014353	0,014178
0122	1202	2	4	14	41	2	RK	WcD	B	2 195 000	35 888	2 991	300	0,007250	0,006552
0123	1203	2	4	16	81	3	RK	WcD	B	3 950 000	54 884	4 574	500	0,011088	0,011790
0131	1301	3	4	27	108	4	RK	WcD, WcD	B	4 895 000	71 048	5 921	700	0,014353	0,014611
0132	1302	3	4	14	41	2	RK	WcD	B	2 250 000	35 888	2 991	300	0,007250	0,006716
0133	1303	3	4	16	81	3	RK	WcD	B	4 125 000	54 884	4 574	500	0,011088	0,012313
0141	1401	4	4	30	101	4	RK	WcD, WcD	B	4 995 000	69 932	5 828	700	0,014128	0,014910
0143	1402	4	4	31	100	5	RK	WcD, WcD	B	4 995 000	69 216	5 768	600	0,013983	0,014910
0201	1001	0	4	24	92	4	RK	WcD, WcD	U	4 350 000	62 208	5 184	600	0,012567	0,012984
0203	1002	0	4	23	111	5	RK	WcD, WcD	U	5 150 000	72 135	6 011	700	0,014573	0,015372
0211	1101	1	4	15	90	4	RK	WcD, WcD	B	4 250 000	62 045	5 170	600	0,012534	0,012686
0212	1102	1	4	14	41	2	RK	WcD	B	2 150 000	35 888	2 991	300	0,007250	0,006418
0213	1103	1	4	19	94	4	RK	WcD, WcD	B	4 195 000	63 730	5 311	600	0,012875	0,012522
0221	1201	2	4	15	90	4	RK	WcD, WcD	B	4 395 000	62 045	5 170	600	0,012875	0,013119
0222	1202	2	4	14	41	2	RK	WcD	B	2 195 000	35 888	2 991	300	0,007250	0,006552
0223	1203	2	4	19	94	4	RK	WcD, WcD	B	4 395 000	63 730	5 311	600	0,012875	0,013119
0231	1301	3	4	15	90	4	RK	WcD, WcD	B	4 450 000	62 045	5 170	600	0,012534	0,013263
0232	1302	3	4	14	41	2	RK	WcD	B	2 250 000	35 888	2 991	300	0,007250	0,006716
0233	1303	3	4	14	41	2	RK	WcD, WcD	B	4 450 000	63 730	5 311	600	0,012875	0,013263
0241	1401	4	4	28	86	4	RK	WcD	B	4 750 000	60 876	5 073	600	0,012298	0,014178
0243	1402	4	4	29	114	4	RK	WcD, WcD	B	5 195 000	74 955	6 246	700	0,015142	0,015507
0302	1002	0	5	3	96	4	RK	WcD, WcD	U	4 595 000	63 814	5 318	600	0,012892	0,013716
0303	1003	0	5	2	32	1	RK	WcD	U	1 650 000	29 801	2 483	200	0,006020	0,004925
0305	1001	0	5	22	99	4	RK	WcD, WcD	B	4 295 000	56 299	5 525	200	0,013394	0,012820
0311	1101	1	5	12	40	2	RK	WcD	B	2 095 000	35 466	2 956	300	0,007165	0,006253
0312	1102	1	5	11	75	3	RK	WcD	B	3 550 000	52 357	4 363	500	0,010577	0,010596
0313	1103	1	5	10	32	1	RK	WcD	B	1 825 000	30 412	2 534	200	0,006144	0,005447
0314	1104	1	5	9	34	1	RK	WcD	B	1 850 000	31 254	2 604	200	0,006314	0,005522
0315	1105	1	5	26	76	3	RK	WcD	B	3 450 000	53 252	4 438	500	0,010758	0,010298
0321	1201	2	5	12	40	2	RK	WcD	B	2 150 000	35 466	2 956	300	0,007165	0,006418
0322	1202	2	5	11	75	3	RK	WcD	B	3 650 000	52 357	4 363	500	0,010577	0,010895
0323	1203	2	5	10	32	1	RK	WcD	B	1 875 000	30 412	2 534	200	0,006144	0,005597
0324	1204	2	5	9	34	1	RK	WcD	B	1 895 000	31 254	2 604	200	0,006314	0,005656
0325	1205	2	5	26	76	3	RK	WcD	B	3 495 000	53 252	4 438	500	0,010758	0,010432
0331	1301	3	5	12	40	2	RK	WcD	B	2 195 000	35 466	2 956	300	0,007165	0,006552
0332	1302	3	5	11	75	3	RK	WcD	B	3 695 000	52 357	4 363	500	0,010577	0,011029
0333	1303	3	5	10	32	1	RK	WcD	B	1 925 000	30 412	2 534	200	0,006144	0,005746
0334	1304	3	5	9	34	1	RK	WcD	B	1 945 000	31 254	2 604	200	0,006314	0,005806
0335	1305	3	5	26	76	3	RK	WcD	B	3 695 000	53 252	4 438	500	0,010758	0,011029
0342	1402	4	5	35	91	3	RK	WcD	B	4 550 000	62 708	5 226	300	0,012568	0,013581
0343	1401	4	5	12	40	2	RK	WcD	B	2 350 000	35 466	2 956	600	0,007165	0,007015
0344	1403	4	5	9	34	1	RK	WcD	B	1 995 000	31 254	2 604	200	0,006314	0,005955

0345	1404	4	5	26	76	3	RK	WGD	B	3 750 000	53 252	4 438	500	0,010768	0,011193
0355	1501	5	5	21	78	3	RK	WGD	B	4 225 000	54 095	4 508	500	0,010928	0,012611
49					3454					169 470 000	2 499 069	208 259	22 600	0,504862	0,505850

G. Nyckeltal

BOA: 3 454,0 m²

LOA: 0,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

****) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m²

Insatser och ev. upplåtelseavgifter *	49 065
Föreningens lån *	12 650
Anskaffningsvärde *	61 715
	%
Belåningsgrad	20,5%
Snittränta föreningens lån	1,0%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,8%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	724
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter, bostäder *	0
Hysesintäkter, lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	78
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	352
Kassaflöde ****	54
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	147
Avskrivning ****	476

H. Ekonomisk prognos

Ansavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Inträder									
Ansavgifter bostäder	2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 000	2 706 100	2 760 200	3 047 500	3 364 700	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder	288 000	278 400	278 800	284 400	290 100	295 900	326 700	360 700	Ökning 2% per år
Intäkter bilplåsar	384 000	384 000	384 000	384 000	384 000	384 000	384 000	384 000	
Summa intäkter	3 152 000	3 207 400	3 263 800	3 321 400	3 380 200	3 440 100	3 758 200	4 109 400	
Kostnader									
Räntekostnader	433 900	429 500	425 100	420 800	416 400	412 100	390 300	368 500	
Amorteringar	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	
Räntekostnadsutrymme ¹	790 000	782 100	774 300	766 400	758 500	750 700	711 400	672 000	
Driftkostnader/inkl löpande reparationer och underhåll	1 215 000	1 239 300	1 264 100	1 289 400	1 315 200	1 341 500	1 481 100	1 635 200	Ökning 2 % / år
Fästighetsavgift-skatt	20 900	21 300	21 700	22 200	22 600	23 100	23 500	23 900	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	2 896 700	2 909 100	2 922 100	2 935 700	2 949 600	2 964 300	3 045 200	3 231 600	
Avsättning till underhållsfond	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	185 300	228 300	271 700	315 700	360 600	405 800	643 000	807 800	
Åck kassaflöde	185 300	413 600	685 300	1 001 000	1 361 600	1 767 400	2 410 400	3 218 200	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 152 000	3 207 400	3 263 800	3 321 400	3 380 200	3 440 100	3 758 200	4 109 400	
Summa kostnader	- 2 896 700	- 2 909 100	- 2 922 100	- 2 935 700	- 2 949 600	- 2 964 300	- 3 045 200	- 3 231 600	
Aterföring amortering	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	436 900	
Avskrivning ²	- 1 645 150	- 1 645 150	- 1 645 150	- 1 645 150	- 1 645 150	- 1 645 150	- 1 645 150	- 1 645 150	
Årets resultat	- 952 950	- 909 950	- 866 550	- 822 550	- 777 650	- 732 450	- 495 250	- 330 450	
Amortering + avsättning till underhållsfond	506 944	506 944	506 944	506 944	506 944	506 944	506 944	506 944	

Prognosförutsättningar

Utgiftsrånan år 1 för lån 1 har antagits vara:	0,94%
Utgiftsrånan år 1 för lån 2 har antagits vara:	0,98%
Utgiftsrånan år 1 för lån 3 har antagits vara:	1,07%

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräkning/den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,80% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år. Avskrivni

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt.
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.
5. Förhandstecknarna är medvetna om att föreningen kan utökas till att omfatta 98 st lägenheter.

Styrelsen ansöker samtidigt om Bolagsverkets tillstånd att ta upp förskott av insatser.

Täby 2020-10-20

Riksbyggen Bostadsrättsförening Parkliv

.....
Lars-Olof Pettersson

.....
Mohamad El Marghichi