



KOSTNADSKALKYL FÖR BRF LAMPAFFÄREN

Org.nr: 769633-7729

DB
DB

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Lampaffären

Organisationsnummer 769633-7729

Bostadsrättsföreningen Lampaffären med org.nr 769633-7729, som registrerades hos Bolagsverket 2017-01-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostäderna kan ske.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	BACKEBÖL 1:283
Kommun:	Nacka
Adress:	Eriksviksvägen 40 132 36 Saltsjö-boo
Tomtareal:	2 490 kvm
Byggnadsår:	2019
Gemensamhetsanläggning:	Avtalsservitut Akt: 01-IM8-35/3366.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-90/54575.1
Samfällighet:	Officialservitut Akt: 01-BOO-583.2 Officialservitut Akt: 01-BOO-583.1
Typ av hus:	Radhus
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Boarea:	784 kvm och 245 kvm biarea totalt 1 029 kvm. Lägenhetsareorna är uppmätta på ritning.
Antal lägenheter:	8 st bostadsrättslägenheter
Upplåtelse:	Kvartal 4, 2018
Inflyttning:	Kvartal 1, 2019

AB


Inredning i bostadsrättslägenheterna

<u>Rum</u>	<u>Avser lgh:</u>	<u>Våning</u>	<u>Beskrivning</u>
Hall/Entré:	1-8	Entréplan	Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med klinker. Monterad klädstång för avhängning.
Köksinredning:	1-8	Entréplan	Modern skåpinredning, bänkskåp, väggskåp, högskåp, städsåp, diskbänk och stänkskydd av natursten, ugn, induktionshäll, kyl, frys, fläkt, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum:	1-8	Entréplan	Badrumsspegel med belysning, duscharmatur, duschvägg, WC-stol, kommod med tvättställ. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Vardagsrum:	1-8	Entréplan	Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med parkett.
Badrum:	1-8	Övre plan	Badrumsspegel med belysning, duscharmatur, duschvägg, badkar, WC-stol, kommod med tvättställ. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	1-8	Övre plan	Tak öppet till knock. Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med parkett. Garderober för klädförvaring.
Hobbyrum:	3-8	Bottenplan	Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med parkett.
Förråd:	3-8	Bottenplan	Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med klinker.
Tvätttrum/Badrum:	3-8	Bottenplan	Vitkaklade väggar, klinker på golv, dusharmatur, tvättmaskin, torktumlare, värmepump, WC-stol. Arbetsbänk i laminatskiva, tvättställ med blandare.
Entré:	3-8	Bottenplan	Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med klinker.
Övriga rum:	1-8		Släta målade väggar och tak, lackade golvlister. Golv belagda med parkett.

B. Projektkostnad

Bolagsöverlåtelse inkl fastighet	16 000 000 kr
Mark och schaktarbeten	4 567 300 kr
Byggentreprenad	35 378 000 kr
Anskaffningskostnad, beräknad	55 945 300 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	181 650 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	152 550 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa	56 329 500 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	3,00%	7 969 500 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.		
Insatser		48 360 000 kr
Summa		56 329 500 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2017	23 253 000 kr	Lokaler	Bostäder
		Byggnad	- kr 13 605 000 kr
		Mark	- kr 9 648 000 kr
		Totalt	- kr 23 253 000 kr
Uttagna pantbrev	342 000 kr		

E. Föreningens kostnader

Räntor	3,00%	239 085 kr
Driftkostnader, uppskattade	193 kr/kvm	150 980 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*		- kr
Avskrivning av byggnader	855 361 kr	- kr
Amorteringar	1,00%	79 695 kr
Avsättning underhåll 40 kr/m ² - (784 kvm boarea)		31 360 kr
Summa		501 120 kr

* befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	501 120 kr
Summa	501 120 kr

AB
ON

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & kök	Area kvm	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	4	98	11,003%	5 295 000 kr	55 140 kr	4 595 kr
2	4	98	11,003%	5 295 000 kr	55 140 kr	4 595 kr
3	4	98	11,003%	5 295 000 kr	55 140 kr	4 595 kr
4	4	147*	13,398%	6 495 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
5	4	147*	13,398%	6 495 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
6	4	147*	13,398%	6 495 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
7	4	147*	13,398%	6 495 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
8	4	147*	13,398%	6 495 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
		1029	100%	48 360 000 kr	501 120 kr	41 760 kr

* Varav bi-area 49 kvm

- Kostnaden för lägenhetens värme och hushållsel ingår ej i "årsavgift" ovan. Utöver det tillkommer även kostnad för kabel-TV/bredband och hemförsäkring.

- Enligt föreningens stadgar baseras avgifterna på insatser. En stadgeändring kommer att beslutas på en föreningsstämma innan ekonomisk plan upprättas så att avgifterna baseras på andelstal.

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

Area kvm	Värmekostnad kr/år	Värmekostnad kr/kvm (BOA)/år	Hushållsel kr/år	Hushållsel kr/kvm (BOA)/år
98	10 000 - 12000	13-15,3	3 000	4
147	10 000 - 12 000	13-15,3	3 000	4

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	71 849 kr/kvm (BOA)
Föreningslån	10 165 kr/kvm (BOA)
Insats	61 684 kr/kvm (BOA)
Driftkostnad	193 kr/kvm (BOA)
Årsavgift	639 kr/kvm (BOA)
Avskrivning	1091 kr/kvm (BOA)
Avsättning underhåll	40 kr/kvm (BOA)
Kassaflöde	40 kr/kvm (BOA)

1. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till **fullvärde**. Sakerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan förteckning vid slutplacering.

Max Properties Holding AB (org.nr: 556806-1103) som äger och kontrollerar majoriteten av aktierna i Brick Properties AB (org.nr: 559065-3258) garanterar förvärv av samtliga ockupade lägenheter vid en försäljningsgrad överstigande 60% och ansvarar för avgifter under 2 års tid efter slutbesked. Vidare garanterar Max Properties Holding AB att den slutliga kostnaden för entreprenaden inte överstiger det som är angivet i den Ekonomiska Planen för föreningen.

Kalkylen är baserad på de finanssättningar för finansiering för projekt som finns då kalkylen upprättades 2018-04-06.

Fastighetsförvärvet har gått till på följande vis: Stockholm Erikavik Förening AB (org. 559051-9483) förvärfvade tomten Backeböl 1:283 utav privatpersoner. Därefter förvärfvades samtliga aktier i Stockholm Erikavik Förening AB utav Deläggen 37, Saltjö-Boo Fastighets AB (Numera Brick Properties AB, org. 559065-3258). Samtliga aktier i Stockholm Erikavik Förening AB såldes av Deläggen 37, Saltjö-Boo Fastighets AB till BRF Lampaffären (org. 769633-7729). Från Stockholm Erikavik Förening AB skedde ett transportköp av tomten Backeböl 1:283 till BRF Lampaffären.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

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 under Gångenhetsredovisning. Som bilagor redovisas prognos och känslighetsanalys avseende förändring av ränta och inflation. Enligt föreningens stadgar baseras avgifterna på insatser. En stadgaändring kommer att beaktas på en föreningsårsmöte innan ekonomisk plan upprättas så att avgifterna baseras på andelar.

Uppgifterna i följande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Stockholm den 18 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Lampaffären


Marc Solberg


Max Olsson


Thomas Olsson

BILAGOR:

1. Prognos
2. Känslighetsanalys
3. Gamla ockupade lägenheter

BB


Bilaga - Resultatprognos

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16	Nyckeltal
Aravgifter									
Årsavgifter, kr	501 120 kr	511 142 kr	521 365 kr	531 793 kr	542 428 kr	553 277 kr	610 862 kr	674 442 kr	639 kr
Övriga intäkter, kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa intäkter	501 120 kr	511 142 kr	521 365 kr	531 793 kr	542 428 kr	553 277 kr	610 862 kr	674 442 kr	639 kr
Driftskostnader									
150 980 kr	154 000 kr	157 080 kr	160 221 kr	163 426 kr	166 694 kr	184 044 kr	203 199 kr	203 199 kr	193 kr
Reparationer och underhåll	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Fastighetsavgift	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	98 683 kr	- kr
Fastighetskatt och övriga externa kostnader	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Avskrivningar	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	1 091 kr
Räntenetto	239 085 kr	236 694 kr	234 303 kr	231 912 kr	229 522 kr	227 131 kr	215 177 kr	203 222 kr	305 kr
Summa kostnader	1 245 426 kr	1 246 055 kr	1 246 744 kr	1 247 495 kr	1 248 309 kr	1 249 186 kr	1 254 582 kr	1 360 466 kr	1 589 kr
Årets resultat	- 744 306 kr	- 734 913 kr	- 725 379 kr	- 715 703 kr	- 705 880 kr	- 695 909 kr	- 643 719 kr	- 686 024 kr	- 949 kr
Avsättning underhållsfond	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 31 360 kr	- 40 kr
Fritt eget kapital	- 775 666 kr	- 766 273 kr	- 756 739 kr	- 747 063 kr	- 737 240 kr	- 727 269 kr	- 675 079 kr	- 717 384 kr	- 989 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	501 120 kr	511 142 kr	521 365 kr	531 793 kr	542 428 kr	553 277 kr	610 862 kr	674 442 kr	639 kr
Summa kostnader	- 1 245 426 kr	- 1 246 055 kr	- 1 246 744 kr	- 1 247 495 kr	- 1 248 309 kr	- 1 249 186 kr	- 1 254 582 kr	- 1 360 466 kr	- 1 589 kr
Återföring avskrivningar	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	855 361 kr	1 091 kr
Kassaflöde från löpande drift	111 055 kr	120 449 kr	129 982 kr	139 659 kr	149 481 kr	159 452 kr	211 642 kr	169 337 kr	142 kr
Amorteringar	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 79 695 kr	- 102 kr
Investeringar	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Summa kassaflöde	31 360 kr	40 754 kr	50 287 kr	59 964 kr	69 786 kr	79 757 kr	131 947 kr	89 642 kr	40 kr
rörelsekapital	31 360 kr	72 114 kr	122 401 kr	182 365 kr	252 151 kr	331 908 kr	885 671 kr	1 614 098 kr	40 kr
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	886 721 kr	886 721 kr	886 721 kr	886 721 kr	886 721 kr	886 721 kr	886 721 kr	886 721 kr	1 131 kr

Prognosförutsättningar Räntesats låg (7) 3%
 Räntesats likvida medel (8) 0%
 Inflation (10) 2%

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas öka med 3% årligen baserat på ökningen som skett mellan 2008-2018.

Bilaga - K nselighetsanalys

	�r 1	�r 2	�r 3	�r 4	�r 5	�r 6	�r 11	�r 16
Huvudalternativ								
eni. ekonomisk prognos								
Årsavgifter kr/�r	501 120	511 142	521 365	531 793	542 428	553 277	610 862	674 442
Årsavgifter per kvm kr/kvm/�r	639	652	665	678	692	706	779	860
Huvudalternativ men								
låneränta + 1%								
Årsavgifter kr/�r	580 815	590 040	599 466	609 097	618 936	628 987	682 588	742 182
Årsavgifter per kvm kr/kvm/�r	741	753	765	777	789	802	871	947
Huvudalternativ men								
inflation + 1 procentenhet								
Årsavgifter kr/�r	506 131	516 254	526 579	537 110	547 853	558 810	616 971	681 186
Årsavgifter per kvm kr/kvm/�r	646	658	672	685	699	713	787	869

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Brf Lampaffären, org.nr. 769633-7729, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad. De faktiska uppgifter som har lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Som underlag för bedömningen av kostnadskalkylen har handlingar enligt Bilaga 1 genomgått. Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömer att ett platsbesök i detta skede inte kan antas tillföra något.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 5 kap 3 §, att om det sedan kostnadskalkylen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte teckna förhandsavtal med bostadsrätt förrän en ny kostnadskalkyl upprättas av styrelsen.

Undertecknade intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-05-21



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik

Stockholm 2018-05-21



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna

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

Bilaga 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av kostnadskalkyl för Brf Lampaffären.

Handling	Datum	Parter	
Kostnadskalkyl undertecknad	2018-05-18	Brf Lampaffären	
Registreringsbevis	2017-01-23	Brf Lampaffären	Bolagsverket
Stadgar	2017-01-23	Brf Lampaffären	Bolagsverket
Fastighetsdatautdrag	2018-05-04	Nacka Backeböl 1:283	Infotrader
Bygglov	2018-01-04	Brf Lampaffären	Nacka tingsrätt
Kreditoffert	2018-04-11	Brf Lampaffären	SEB
Offert entreprenad	2018-03-20	Brf Lampaffären	Swencn AB
Offert förvaltning	2018-04-23	Brf Lampaffären	Nytorget Fastigheter AB
Garantier		Brf Lampaffären	Max Prop.Holding AB
Värdeutlåtande	2018-04-16	Brf Lampaffären	FM Fastighetsmäklarna
Aktieöverlåtelseavtal	2017-02-13	Brf Lampaffären	Dalv.37, Saltsjö-Boo Fastighets AB
Aktieöverlåtelseavtal	2016-10-10	Sthlm Eriksvik Projekt AB	Dalv.37, Saltsjö-Boo Fastighets AB
Driftskostnader beräknade		Brf Lampaffären	
Avskrivningsplan		Brf Lampaffären	
Taxeringsvärde beräkning	2018-04-11	Brf Lampaffären	Skatteverkets beräkningstjänst