



KOSTNADSKALKYL FÖR BRF LAMPAFFÄREN

Org.nr: 769633-7729

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

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 beklädda 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 delvis kakel delvis målade.
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	Vitkalkade 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	35 617 000 kr
Anskaffningskostnad, beräknad	56 184 300 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	56 568 500 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta	3,00%	7 969 500 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden.		
Insatser		48 599 000 kr
Summa		56 568 500 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde 2017	23 253 000 kr			
		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
Driftskostnader, uppskattade	193 kr/kvm	150 980 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*		- kr
Avskrivning av byggnader	861 140 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

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & kök	BOA kvm	BIA kvm	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	4	98	0	11,111%	5 400 000 kr	55 140 kr	4 595 kr
2	4	98	0	10,803%	5 250 000 kr	55 140 kr	4 595 kr
3	4	98	0	10,955%	5 324 000 kr	55 140 kr	4 595 kr
4	4	98	49	13,683%	6 650 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
5	4	98	49	13,220%	6 425 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
6	4	98	49	13,375%	6 500 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
7	4	98	49	13,375%	6 500 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
8	4	98	49	13,478%	6 550 000 kr	67 140 kr	5 595 kr
		784	245	100%	48 599 000 kr	501 120 kr	41 760 kr

- 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 bostadens yta i förhållande till total bostadsyta 1029 kvm.

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	72 154 kr/kvm (BOA)
Föreningslån	10 165 kr/kvm (BOA)
Insats	61 989 kr/kvm (BOA)
Driftkostnad	193 kr/kvm (BOA)
Årsavgift	639 kr/kvm (BOA)
Avskrivning	1098 kr/kvm (BOA)
Avsättning underhåll	40 kr/kvm (BOA)
Kassaflöde	40 kr/kvm (BOA)

J. Övrigt

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

Max Properties Holding AB (org.nr. 556906-1103) som äger och kontrollerar majoriteten av aktierna i Brisk Properties AB (org.nr: 559065-3258) garanterar förvärv av samtliga osålda 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 förutsättningar för finansiering för projekt som fanns då kalkylen upprättades 2018-04-06.

Fastighetsförvärvet har gått till på följande vis: Stockholm Eriksvik Förvaltning AB (org. 559051-9483) förvärvade tomten Backeböl 1:283 utav privatpersoner. Därefter förvärvades samtliga aktier i Stockholm Eriksvik Förvaltning AB utav Dalvägen 37, Saltsjö-Boo Fastighets AB (Numera Brisk Properties AB, org. 559065-3258). Samtliga aktier i Stockholm Eriksvik Förvaltning AB såldes av Dalvägen 37, Saltsjö-Boo Fastighets AB till BRF Lampaffären (org. 769633-7729). Från Stockholm Eriksvik Förvaltning 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 Glägenhetsredovisning. Som bilagor redovisas prognos och känslighetsanalys avseende förändring av ränta och inflation. 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.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker 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 Olausson



Thomas Olausson

BILAGOR:

1. Prognos
2. Känslighetsanalys
3. Garanti osålda lägenheter

Bilaga - Resultatprognos

Årsavgifter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	Nyckeltal
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	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
Fastighetsskatt och övriga externa kostnader	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Avskrivningar	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	1 098 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	1 251 205 kr	1 251 834 kr	1 252 523 kr	1 253 274 kr	1 254 087 kr	1 254 965 kr	1 260 360 kr	1 366 244 kr	1 596 kr
Årets resultat	- 750 085 kr	- 740 691 kr	- 731 158 kr	- 721 481 kr	- 711 659 kr	- 701 688 kr	- 649 498 kr	- 691 803 kr	- 957 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	- 781 445 kr	- 772 051 kr	- 762 518 kr	- 752 841 kr	- 743 019 kr	- 733 048 kr	- 680 858 kr	- 723 163 kr	997 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	- 1 251 205 kr	- 1 251 834 kr	- 1 252 523 kr	- 1 253 274 kr	- 1 254 087 kr	- 1 254 965 kr	- 1 260 360 kr	- 1 366 244 kr	1 596 kr
Återföring avskrivningar	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	861 140 kr	1 098 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	892 500 kr	892 500 kr	892 500 kr	892 500 kr	892 500 kr	892 500 kr	892 500 kr	892 500 kr	1 138 kr
Prognosförutsättningar Räntesats lån (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 - Känslighetsanalys**Huvudalternativ
enl. ekonomisk prognos**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter kr/år	501 120	511 142	521 365	531 793	542 428	553 277	610 862	674 442
Årsavgifter per kvm kr/kvm/år	639	652	665	678	692	706	779	860

**Huvudalternativ men
låneränta + 1%**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter kr/år	580 815	590 040	599 466	609 097	618 936	628 987	682 588	742 182
Årsavgifter per kvm kr/kvm/år	741	753	765	777	789	802	871	947

**Huvudalternativ men
inflation + 1 procentenhet**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter kr/år	506 131	516 254	526 579	537 110	547 853	558 810	616 971	681 186
Årsavgifter per kvm kr/kvm/år	646	658	672	685	699	713	787	869

Diff om 1% ökning	79 695 kr	78 898 kr	78 101 kr	77 304 kr	76 507 kr	75 710 kr	71 726 kr	67 741 kr
Räntekostnader ränta +1%	318 780 kr	315 592 kr	312 404 kr	309 217 kr	306 029 kr	302 841 kr	286 902 kr	270 963 kr
Föreningslån	7 969 500 kr	7 889 805 kr	7 810 110 kr	7 730 415 kr	7 650 720 kr	7 571 025 kr	7 172 550 kr	6 774 075 kr