

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHAGAPARKEN 4

Org.nr: 769633-0856

Huddinge

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	3
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
E. Preliminär finansieringsplan	4
F. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	5
G. Lägenhetsredovisning	6
H. Ekonomisk prognos	7
I. Känslighetsanalys	8
J. Särskilda förutsättningar	9

Till Kostnadskalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4 (org.nr 769633-0856), som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-24 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.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Ekonomisk plan kommer att upprättas inför upplåtelseerna.

Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 2 (org.nr 769633-7398) har förvärvat fastigheten Skeppet 5 i Huddinge. Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4 kommer att fusioneras med Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 2 då försäljningsgraden uppnått motsvarande 70 % av totalt insatskapital. Föreningen äger då således fastigheten med lagfart. SHH Bostad AB (publ) (org.nr 559007-1824) avser att ansvara för att förvärva samtliga lägenheter som inte tecknats av annan köpare. Detta ska ske senast sex månader efter färdigställande och till insatskapital som fastställs i den av köparen antagna ekonomiska planen. Under tiden svarar SHH Bostad AB (publ) för månadsavgifter för dessa osålda lägenheter.

På fastigheten planeras 86 lägenheter byggas fördelat på ett flerbostadshus i fem våningar. Till varje lägenhet ingår ett förråd. Därtill tillkommer 25 förråd i första hand avsett till lägenheter á 3 ROK. Därtill tillkommer 26 parkeringsplatser i parkeringshus för uthyrning till medlemmar och för användning till bilpool. Parkeringsplatserna utgör del av en gemensamhetsanläggning (GA) som BRF Solhagaparken 4 har andel i. GA:n består endast av ett parkeringshus med parkeringsplatser samt bilpoolslösning.

Byggprojektet genomförs med Stjernvalvet Produktion AB (org.nr 559103-6461) som totalentreprenör. Erforderliga försäkringar tecknas för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

I det fall föreningen skall ta ut förskott på insatser, kommer man att inhämta Bolagsverkets tillstånd för föreningen att ta emot förskott.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2018.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("bolagsombildning") har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat omkostnadsbelopp uppgår till ca 195 mkr.

hml

h

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Skeppet 5

Adress: Ej ännu fastställd

Kommun: Huddinge

Byggnad

Byggnadstyp: Flerbostadshus i fem våningsplan

Byggnadsår: 2018–2020

Bostäder: 86 lägenheter fördelat på 4 038 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning i punkt G.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttning är tredje kvartalet 2020. Upplåtelse av bostadsrätterna sker innan tillträde och efter att Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska Plan.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

		Per kvm BOA
Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	213 890 000	52 969
Beräknad anskaffningskostnad	213 890 000	52 969

MW

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	/BOA	procent	Ränta kronor	kronor	Summa kronor
Bostäder						
Bindningstid 90 dagar	4 650 000	1 152	1,90%	88 350	16 866	105 216
Bindningstid 3 år	20 925 000	5 182	2,65%	554 513	75 895	630 408
Bindningstid 5 år	20 925 000	5 182	3,05%	638 213	75 895	714 108
Parkeringshus (GA)						
Bindningstid 5 år	9 000 000	2 229	3,05%	274 500	45 000	319 500
Totalt lån - bostäder & Parkeringshus (GA)	55 500 000	13 744				
Insatser	158 390 000	39 225				
Summa finansiering år 1	315 890 000			1 555 575	213 656	1 769 231

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2017-12-15 med ett tillägg om ca 110 punkter som säkerhetsmarginal. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan. Belåning per kvadratmeter motsvarar 13 745 kr. Den genomsnittliga insatsen per kvadratmeter motsvarar 39 224 kr.

Amortering sker enligt 40-årig serieplan. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.

mw

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	385	1 555 575
Amortering	53	213 656
<u>Avskrivningar*</u>	<u>439</u>	<u>1 771 028</u>
Summa kapitalkostnader exkl avskrivningar	438	1 769 231

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	40 380
Fastighetsförvaltning	20	80 760
Tillsyn och skötsel	30	121 140
Administration	20	80 760
Vattenförbrukning	30	121 140
Fastighetselförbrukning	15	60 570
Städning	10	40 380
Snöröjning	10	40 380
Värmeförbrukning	60	242 280
Reparationer	10	40 380
TV grundutbud, bredband	57	229 104
Styrelsearvoden	7	30 000
Fastighetsavgift	0	0
Bilpoolslösning	25	102 168
GA (parkeringshus)	17	67 470
Övrigt	10	40 380
Summa driftskostnader	331	1 337 292

Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor **3 106 523**

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning **150 000**

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalningar</u>
	<u>ar</u>
Räntekostnader	1 555 575
Amorteringar	213 656
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	150 000
Driftkostnader bostäder	1 337 292
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	3 256 523

*Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande kostnader inklusive amorteringar och avsättningar. Denna kostnadskalkyl är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

**Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för bilupställningsplats samt extra externt förråd. Bredband och TV ingår i avgifter.

<u>Intäkter år 1, kr</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	745	3 008 723
Andel av GA: parkering, 15 P under tak á 1000 kr/mån, 10 utomhus-P á 500 kr/mån (inkl moms)		172 800
Extra förråd, 25st á 250 kr/st		75 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		3 256 523

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Hus	Lgh. Nr	Antal RoK		Yta Kvm BOA	Andelstal % BOA	Avgift Kr/år	Avgift Kr/mån	Insats Kr
1	1001	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 525 000
1	1002	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 395 000
1	1003	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 195 000
1	1004	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1005	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1006	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1007	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1008	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1009	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1010	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1011	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 225 000
1	1012	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 255 000
1	1013	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 475 000
1	1014	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 575 000
1	1101	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 675 000
1	1102	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 595 000
1	1103	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 295 000
1	1104	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 295 000
1	1105	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 995 000
1	1106	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1107	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1108	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1109	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1110	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1111	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1112	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1113	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1114	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 050 000
1	1115	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 375 000
1	1116	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 375 000
1	1117	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 595 000
1	1118	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 695 000
1	1201	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 695 000
1	1202	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 595 000
1	1203	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1204	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 355 000
1	1205	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 050 000
1	1206	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1207	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1208	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1209	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1210	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1211	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1212	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1213	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1214	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 095 000
1	1215	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 425 000
1	1216	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 425 000
1	1217	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 675 000
1	1218	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 755 000
1	1301	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 755 000
1	1302	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 675 000
1	1303	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1304	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 395 000
1	1305	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 095 000

1	1306	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1307	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1308	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1309	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1310	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1311	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1312	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1313	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1314	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 150 000
1	1315	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 475 000
1	1316	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 475 000
1	1317	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 695 000
1	1318	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 795 000
1	1401	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 795 000
1	1402	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 695 000
1	1403	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1404	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 450 000
1	1405	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 150 000
1	1406	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1407	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1408	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1409	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1410	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1411	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1412	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1413	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1414	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	3 175 000
1	1415	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 495 000
1	1416	1,5	Balkong	35	0,8668	26 757	2 230	1 520 000
1	1417	3	Balkong	71	1,7583	51 538	4 295	2 755 000
1	1418	3	Balkong	73	1,8078	52 915	4 410	2 850 000

TOTAL			4 038	100%	3 008 723	250 727	158 390 000
--------------	--	--	--------------	-------------	------------------	----------------	--------------------

Lägenhetsstorlekarna är avrundade till hela kvadratmetrar. Föreningens årliga driftkostnader fördelas på andelstal enligt stadgar. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Bredband, bredbandstelefontjänst och TV ingår i avgifter om 222 kr per månad och hushåll.

hög

H. EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	3 256 523	3 291 347	3 333 700	3 377 649	3 423 289	3 470 721	3 738 839	4 071 983
Kapitalkostnader								
Räntor, lån	1 555 575	1 543 041	1 535 989	1 528 355	1 520 092	1 511 149	1 454 077	1 369 272
Amortering (40 år serielån)	213 656	231 268	250 332	270 968	293 304	317 482	471 761	701 013
Driftskostnader	1 337 292	1 364 038	1 391 319	1 419 145	1 447 528	1 476 478	1 630 151	1 799 819
Avsättning för underhåll	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849	201 880
Akkumulerad avsättning	150 000	303 000	459 060	618 241	780 606	946 218	1 825 307	2 795 893
Avskrivningar*	1 771 028	1 771 028	1 771 028	1 771 028	1 771 028	1 771 028	1 771 028	1 771 028
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	157 846
Summa intäkter	3 256 523	3 291 347	3 333 700	3 377 649	3 423 289	3 470 721	3 738 839	4 071 983
Årsavgifter	3 008 723	3 038 591	3 075 888	3 114 682	3 155 063	3 197 130	3 436 772	3 738 477
Övriga intäkter	247 800	252 756	257 811	262 967	268 227	273 591	302 067	333 506
Ränteantagande, lån 1	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Ränteantagande, lån 2	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%	2,65%
Ränteantagande, lån 3	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%
Ränteantagande, lån 4	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%	3,05%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-1 407 372	-1 386 760	-1 364 636	-1 340 879	-1 315 359	-1 287 934	-1 116 418	-868 135
Kassaflöde/likviditet	150 000	303 000	459 060	618 241	780 606	946 218	1 825 307	2 795 893

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader. Avskrivningsunderlaget är beräknat till ca 177mkr.

Handwritten signature

Handwritten mark

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå*	745	752	762	771	781	792	851	926
Antagen räntenivå + 1%	883	890	899	909	919	929	989	1 063
Antagen räntenivå + 2%	998	1 005	1 014	1 024	1 034	1 044	1 104	1 178
Antagen räntenivå - 1%	652	660	669	678	688	699	758	833
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	745	752	762	771	781	792	851	926
Antagen inflationsnivå + 1%	748	756	765	775	785	795	855	930
Antagen inflationsnivå - 1 %	742	749	759	768	778	788	847	922

*Hänsyn till amortering har ej gjorts

Handwritten mark

Handwritten mark

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

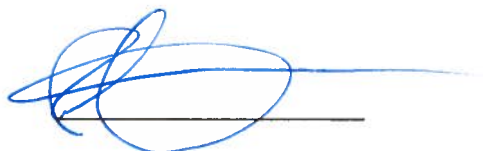
1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel. Tv, bredband och telefoni ingår i avgiften.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.



Stockholm, 2/2 2018

Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4

Undertecknat av styrelsen



Anna-Karin Stöhre



Arnold Rosén



Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4, 769633-0856.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.


Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och att byggnationen ännu inte har påbörjats.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-02-02



Advokat Kjell Karlsson



Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-02-02 för Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4 org.nr. (769633-0856).

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Solhagaparken 4 (2017-12-19), Brf Solhagaparken 2 (2017-09-08), Stjenvalvet Produktion AB 2017-08-28)
- 2 Transportköp (2017-12-05)
- 3 Stadgar (2017-12-19)
- 4 Fastighetsdatautdrag (2018-01-24)
- 5 Översiktskartan (odaterad)
- 6 Affärsförslag om långfristig finansiering samt byggkreditiv från SBAB med amortering enligt 40-årig serieplan (2017-12-15)
- 7 Arkitekturritningar (2017-09-08)
- 8 Situationsplan (odaterad)
- 9 Offert totalentreprenad (2018-01-24)
- 10 Fullmakt bostadsrättsförening (2017)
- 11 Serieplan amortering (odaterad)
- 12 Tidplan (odaterad)

MW

h