

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REYKJAVIK I KISTA

Org.nr: 769633-7620

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.....	4
D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	4
E. Preliminär finansieringsplan.....	4
F. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter.....	5
G. Lägenhetsredovisning.....	6
H. Nyckeltal	7
I. Ekonomisk prognos	8
J. Känslighetsanalys.....	9
K. Särskilda förutsättningar	10

Till Kostnads kalkylen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

hw

hw

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista (org.nr 769633-7620), (nedan Föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2017-01-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till utnyttjande åt medlemmarna 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. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (februari 2018) kända förhållanden.

Ur fastigheten Kista Selfoss 1 kommer tre nya fastigheter att bildas. På fastigheterna planeras för totalt 276 lägenheter i flerbostadshus om 5-8 våningar. Brf Reykjavik i Kista utgör den första etappen om totalt 69 lägenheter och kommer att bli lagfaren ägare av en av fastigheterna.

Föreningen har vid tidpunkten för upprättandet av denna kostnadskalkyl ännu inte erhållit bygglov för den planerade byggnationen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Byggprojektet genomförs med Selfoss Produktion AB som totalentreprenör med COBAB Sverige AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar tecknas för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Selfoss Invest AB kommer att förbinda sig att förvärva samtliga byggstartade 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 säljaren för månadsavgifter för dessa eventuellt osålda lägenheter.

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

msj

W

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Fastighet bildad ur Selfoss 1
Kommun:	Kista
Byggnad	
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 6 våningsplan
Byggnadsår:	2018-2020
Bostäder:	69 lägenheter, totalt 2 674 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning i punkt G.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet (del av nuvarande Kista Selfoss 1) kommer att vara delägare i en eller flera gemensamhetsanläggningar som preliminärt kommer att utgöras av cirka 108 parkeringsplatser i garage för uthyrning till medlemmar, förråd, soprum, undercentraler, gemensam portik, en gemensam gård med cykelställ, lekplats, bubbelpool, uteplatser, träd, växter, buskar, gräsmattor och gångvägar m.m.

Det undre garageplanet sträcker sig över tre fastigheter varav föreningens fastighet kommer att äga en del. Hela planet omfattar cirka 128 parkeringsplatser. Platserna kommer i första hand att hyras ut till extern part. Föreningens intäkter och kostnader kommer i sådant fall att fördelas enligt ägarandel i sådan gemensamhetsanläggning. Ett alternativ är att detta garageplan istället bildar en egen 3D-fastighet och avyttras till extern part. Om garageplanet bildar en egen 3D-fastighet och avyttras kommer belåningen i Föreningen att sänkas i motsvarande grad, och kommer således inte påverka avgifterna i Föreningen.

Andelstal för deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som beskrivs ovan kommer att åsättas efter det antal kvm BOA som deltagande fastigheter ingår med förutsatt att inte särskilda förhållanden föreligger som talar för annan fördelningsgrund.

nd

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske från och med mars månad 2020 och tillträde/inflyttning beräknas att ske från och med maj månad 2020.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Aktier, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	171 105 000
Beräknad anskaffningskostnad	171 105 000

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

	Belopp kronor	procent	Ränta kronor	kronor	Summa kronor
Bostäder					
Bindningstid 3 år	20 500 000	2,55%	522 750	102 500	625 250
Bindningstid 5 år	20 500 000	3,12%	639 600	102 500	742 100
Insatser	130 105 000				
Summa finansiering år 1	171 105 000		1 162 350	205 000	1 367 350

Lånevillkoren för lånen är baserade på en bankoffert daterad 2018-02-06 med ett tillägg om ca 120 punkters 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.

Amortering sker med 0,5% årligen. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad. Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kapitalkostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader	435	1 162 350
Amortering	77	205 000
Avskrivningar*	486	1 299 461
Summa kapitalkostnader	511	1 367 350
<u>Driftskostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar	10	26 740
Fastighetsförvaltning	20	53 480
Tillsyn och skötsel	25	66 850
Administration	20	53 480
Vattenförbrukning	25	66 850
Fastighetselförbrukning	15	40 110
Städning	15	40 110
Sophämtning	10	26 740
Värmeförbrukning	55	147 070
Reparationer	10	26 740
TV grundutbud, bredband	69	183 816
Beräknad hushållselförbrukning**	45	120 330
Styrelsearvode	11	30 000
Drift och underhåll GA/garage	25	66 850
Reserv	10	26 740
Summa driftskostnader	365	975 906
Summa beräknade årliga kostnader år 1 enligt ovan, kronor		2 343 256

Avsättningar för fastighetsunderhåll

Avsättning	100 000
------------	---------

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	<u>Utbetalning</u> <u>år</u>
Räntekostnader	1 162 350
Amorteringar	205 000
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	100 000
Driftkostnader bostäder	975 906
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	2 443 256

* 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 svarar för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för parkeringsplats och extra förråd vid behov. Bredband och TV ingår i avgifter. Bostadsrättshavaren ansvarar även för att upphandla privat hemförsäkring.

*** Hushållselen tecknas kollektivt av föreningen men mäts och debiteras individuellt

Intäkter år 1, kr

	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter	675	1 804 430
Årsavgift hushållsel	45	120 330
Extra förråd: 22st, 200kr/månad****		52 800
Parkering: 49 P-platser, 880 kr/P exkl. moms (10% avdrag till P-operatör)****		465 696
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1		2 443 256

**** Intäkterna för parkering och förråd motsvarar BRF Reykjaviks andel av det totala antalet P-platser (236 st) och extra förråd (105 st).

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh.	Vån	Antal	Utep / Balk	Yta Kvm	Andelstal %	Avgift Kr/år Exkl. hushållsel	Avgift Kr/mån Exkl. hushållsel	Beräknad hushållsel Kr/år	Avgift	Insats Kr/år Ink. hushållsel
1-0901	-1	2		42	1,57068	28 119	2 343	1 890	30 009	1 645 000
1-0902	-1	1		40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 595 000
1-1001	E	1	B	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 595 000
1-1002	E	1	U	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 595 000
1-1003	E	1	U	26	0,97233	18 422	1 535	1 170	19 592	1 395 000
1-1004	E	1	U	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 595 000
1-1005	E	2		46	1,72027	30 543	2 545	2 070	32 613	1 845 000
1-1006	E	1	B	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 595 000
1-1101	1	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	1 995 000
1-1102	1	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 895 000
1-1103	1	1	B	26	0,97233	18 422	1 535	1 170	19 592	1 445 000
1-1104	1	1	B	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 645 000
1-1105	1	2	B	46	1,72027	30 543	2 545	2 070	32 613	2 095 000
1-1106	1	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	1 995 000
1-1201	2	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 045 000
1-1202	2	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 945 000
1-1203	2	1	B	26	0,97233	18 422	1 535	1 170	19 592	1 495 000
1-1204	2	1	B	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 695 000
1-1205	2	2	B	46	1,72027	30 543	2 545	2 070	32 613	2 145 000
1-1206	2	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 045 000
1-1301	3	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 095 000
1-1302	3	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 995 000
1-1303	3	1	B	26	0,97233	18 422	1 535	1 170	19 592	1 545 000
1-1304	3	1	B	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 745 000
1-1305	3	2	B	46	1,72027	30 543	2 545	2 070	32 613	2 195 000
1-1306	3	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 095 000
1-1401	4	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 145 000
1-1402	4	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	2 045 000
1-1403	4	1	B	26	0,97233	18 422	1 535	1 170	19 592	1 595 000
1-1404	4	1	B	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 795 000
1-1405	4	2	B	46	1,72027	30 543	2 545	2 070	32 613	2 245 000
1-1406	4	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 145 000
1-1501	5	1	B	34	1,27150	23 270	1 939	1 530	24 800	1 845 000
1-1502	5	2	B	41	1,53328	27 513	2 293	1 845	29 358	2 095 000
1-1503	5	1	B	26	0,97233	18 422	1 535	1 170	19 592	1 645 000
1-1504	5	1	B	34	1,27150	23 270	1 939	1 530	24 800	1 845 000
1-1505	5	2	B	47	1,75767	31 149	2 596	2 115	33 264	2 295 000
1-1506	5	1	B	34	1,27150	23 270	1 939	1 530	24 800	1 845 000
2-0901	-1	1		33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 495 000
2-1001	E	1		33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 495 000
2-1002	E	1	U	33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 595 000
2-1003	E	1	U	31	1,15931	21 452	1 788	1 395	22 847	1 445 000
2-1004	E	2	U	50	1,86986	32 967	2 747	2 250	35 217	2 145 000
2-1005	E	1		33	1,23411	22 664	1 889	1 485	24 149	1 495 000
2-1101	1	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	1 995 000
2-1102	1	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 895 000
2-1103	1	1	B	31	1,15931	21 452	1 788	1 395	22 847	1 545 000
2-1104	1	2	B	50	1,86986	32 967	2 747	2 250	35 217	2 195 000
2-1105	1	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	1 995 000
2-1201	2	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 045 000
2-1202	2	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 945 000
2-1203	2	1	B	31	1,15931	21 452	1 788	1 395	22 847	1 595 000

Kostnadskalkyl BRF Reykjavik i Kista

2-1204	2	2	B	50	1,86986	32 967	2 747	2 250	35 217	2 245 000
2-1205	2	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 045 000
2-1301	3	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 095 000
2-1302	3	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	1 995 000
2-1303	3	1	B	31	1,15931	21 452	1 788	1 395	22 847	1 645 000
2-1304	3	2	B	50	1,86986	32 967	2 747	2 250	35 217	2 295 000
2-1305	3	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 095 000
2-1401	4	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 145 000
2-1402	4	2	B	40	1,49589	26 907	2 242	1 800	28 707	2 045 000
2-1403	4	1	B	31	1,15931	21 452	1 788	1 395	22 847	1 695 000
2-1404	4	2	B	50	1,86986	32 967	2 747	2 250	35 217	2 345 000
2-1405	4	2	B	44	1,64547	29 331	2 444	1 980	31 311	2 145 000
2-1501	5	1	B	34	1,27150	23 270	1 939	1 530	24 800	1 845 000
2-1502	5	2	B	41	1,53328	27 513	2 293	1 845	29 358	2 095 000
2-1503	5	1	B	32	1,19671	22 058	1 838	1 440	23 498	1 745 000
2-1504	5	2	B	50	1,86986	32 967	2 747	2 250	35 217	2 395 000
2-1505	5	1	B	34	1,27150	23 270	1 939	1 530	24 800	1 845 000
TOTAL				2674	100%	1 804 430	150 369	120 330	1 924 760	130 105 000

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, bredbandstelefonti och TV ingår i avgifter om 222 kr per månad och hushåll.

H. NYCKELTAL

	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	63 988
Insatser	48 656
Belåning	15 333
Driftkostnader	365
Årsavgift ink. Hushållsel	720
Kassaflöde/resultat vid årets utgång	37
Avsättning	37
Hysesintäkter	194
Antal kvm boarea	2 674

I. EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa kostnader	2 443 256	2 458 962	2 475 099	2 491 675	2 508 698	2 526 178	2 620 756	2 728 202
Kapitalkostnader								
Räntor, lån	1 162 350	1 156 538	1 150 727	1 144 915	1 139 103	1 133 291	1 104 233	1 075 174
Total amortering	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000	205 000
Driftskostnader	975 906	995 424	1 015 333	1 035 639	1 056 352	1 077 479	1 189 624	1 313 441
Avsättning för underhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	134 587
Akkumulerad avsättning	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872	1 863 929
Avskrivningar	1 299 461	1 299 461	1 299 461	1 299 461	1 299 461	1 299 461	1 299 461	1 299 461
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	124 560
Summa intäkter	2 322 926	2 336 226	2 349 908	2 363 980	2 378 449	2 393 324	2 474 074	2 566 253
Årsavgifter	1 804 430	1 807 360	1 810 465	1 813 748	1 817 212	1 820 863	1 842 031	1 868 426
Övriga intäkter	518 496	528 866	539 443	550 232	561 237	572 461	632 044	697 827
Årsavgift hushållsel	120 330	122 737	125 191	127 695	130 249	132 854	146 682	161 948
Ränteantagande, lån 1	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%	2,55%
Ränteantagande, lån 2	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-994 461	-992 461	-990 421	-988 341	-986 218	-984 053	-972 562	-959 875
Kassaflöde/likviditet	100 000	202 000	306 040	412 161	520 404	630 812	1 216 872	1 863 929

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader

J. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift ink. hushållsel per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	720	722	724	726	728	731	744	759
Antagen räntenivå + 1%	873	874	875	877	878	879	887	897
Antagen räntenivå + 2%	1 026	1 028	1 029	1 030	1 031	1 033	1 041	1 050
Antagen räntenivå - 1%	566	568	569	570	571	573	581	590
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	720	722	724	726	728	731	744	759
Antagen inflationsnivå + 1%	720	724	728	733	737	742	770	804
Antagen inflationsnivå - 1 %	720	720	720	720	720	720	720	721

W

W

K. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga 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. Föreningen tecknar kollektivt grundabonnemang för Telia Triple Play som ingår i avgiften. Bostadsrättsinnehavarna kan sedan själva utöka utbudet efter behov.
4. Föreningen tecknar kollektivt hushållselavtal som debiteras medlemmarna individuellt.
5. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. 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.
8. 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.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.

mm

h

Stockholm 8/2 2018

Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista

Undertecknat av firmatecknare



Joel Sandin Persson



Arnold Rosén



Intyg enligt Bostadsrättslagen 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Reykjavik, 769633-7620.

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 2018-02-08



Advokat Kjell Karlsson



Jur Kand Urban Wiman

Bilaga till granskningsintyg daterat 2018-02-08 för
Bostadsrättsföreningen Reykjavik i Kista (org.nr. 769633-7620)

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för Brf Reykjavik i Kista (2017-10-24)
- 2 Stadgar (2017-10-24)
- 3 Fastighetsdatautdrag Stockholm Selfoss 1 (2018-01-18)
- 4 Transportköp del av Selfoss 1 (2017-01-17)
- 5 Affärsförslag om långfristig finansiering (2018-02-06)
- 6 Bygglovsritningar (2017-12-01)
- 7 Bygglovsansökan (2017-11-16)
- 8 Offert totalentreprenad (2018-02-07)

WJ