

Kostnadskalkyl för

# Bostadsrättsföreningen Ekebyn

769635-4898

Ekerö kommun

Stockholm 2020-05-27

Bostadsrättsföreningen Ekebyn

Salomon Nutt

Fredrik Mattsson

Hans Lindström

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	7
7.	Redovisning av lägenheterna	8
8.	Ekonomisk prognos	9
9.	Känslighetsanalys	10

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekebyn, org.nr. 769635-4898, som registrerats hos Bolagsverket 2017-10-18 har enligt stadgarna, registrerade 2020-03-18, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i mars 2021. Tillträde beräknas ske i maj 2021.

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen kommer efter det att Bolagsverket givit tillstånd därtill ta ut förskott vid tecknande av förhandsavtal.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 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 kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ekerö-Väsby 43:621, Ekerö-Väsby 43:622
Fastigheternas areal:	5 219 kvm
Bostadsarea (BOA):	1 911 kvm
Antal bostadslägenheter:	16 st
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	8 st parhus med totalt 16 st bostäder. Varje bostad har en egen carport med möjlighet att parkera en bil. Ytterligare en bil kan parkeras på egen tomt.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna belastas inte av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Fastigheterna kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut avseende lokalgata.

### Underhållsbehov:

Byggnaderna kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

### Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Ekerövallen Fastighets 1 AB, org.nr. 559219-4566, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Ekerö-Väsby 43:621 och Ekerö-Väsby 43:622. Föreningen har därefter genom s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga värde ca 13 325 000 kronor. Dotterbolaget kommer avyttras för likvidation.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Föreningen avser att inom fastigheterna uppföra 8 st parhus med totalt 16 st bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har beviljats bygglov för den planerade byggnationen.

<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.	117 110 000	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>117 110 000</b>	<b>61 282</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	98 000 000	51 282
Lån	19 110 000	10 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>117 110 000</b>	<b>61 282</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 19 600 000 kronor.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 3 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet komma att fördelas annorlunda jämfört med vad som redovisas i denna kalkyl. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % av föreningens lån.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån	19 110 000	1-5 år	3%	573 300
Summa	19 110 000			573 300
Räntekostnad, år 1				573 300
Amortering, år 1				191 100
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>764 400</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **57 330**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	66 558 616
Avskrivningsbelopp:	665 586

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

De löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån normal förbrukning och den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter och beräknas uppgå till:

**Summa driftskostnader****301 608****Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Värme, beräknad årlig driftskostnad, ca 14 000 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 12 000 kr/år.
- Sophämtning, beräknad årlig driftskostnad ca 2 000 kr/år.
- Hemförsäkring, beräknad årlig driftskostnad ca 6 000 kr/år.

Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av det upplåtta området och respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det upplåtta området består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

**Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

<b>Kostnad</b>	<b>Grund för beräkning</b>
Vatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Uppskattad kostnad framgår av lägenhetsförteckningen.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	13 632 000
byggnad bostäder	29 483 000
<b>Summa</b>	<b>43 115 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **0**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR** **1 123 338**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter grund	1 059 338
Årsavgifter vatten <sup>1)</sup>	64 000

1) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **1 123 338**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter grund	1 059 338	554
Årsavgifter vatten	64 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 123 338</b>	
Driftskostnader	301 608	158
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	665 586	348
Räntekostnader	573 300	
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 540 494</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-417 156</b>	
Avsättning underhållsfond	57 330	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 123 338	
Summa kostnader	-1 540 494	
Återföring avskrivningar	665 586	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>248 430</b>	130
Amorteringar	-191 100	100
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>57 330</b>	30

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift <sup>1)</sup>	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift vatten <sup>2)</sup>
1	5	105	4 880 000	1 220 000	6 100 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
2	5	105	4 720 000	1 180 000	5 900 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
3	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
4	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
5	5	105	4 720 000	1 180 000	5 900 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
6	5	105	5 040 000	1 260 000	6 300 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
7	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
8	5	105	4 880 000	1 220 000	6 100 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
9	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
10	5	105	4 720 000	1 180 000	5 900 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
11	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
12	5	105	4 720 000	1 180 000	5 900 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
13	5	105	4 720 000	1 180 000	5 900 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
14	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
15	6	138	5 040 000	1 260 000	6 300 000	7,2214%	76 499	6 375	4 000
16	5	105	4 720 000	1 180 000	5 900 000	5,4945%	58 205	4 850	4 000
<b>Summa</b>		<b>1 911</b>	<b>78 400 000</b>	<b>19 600 000</b>	<b>98 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>1 059 338</b>	<b>88 278</b>	<b>64 000</b>

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har sammantaget uppskattats till 19 600 000 kronor.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende vatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.



## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter grund <sup>1)</sup>	1 059 338	1 080 525	1 102 135	1 124 178	1 146 662	1 169 595	1 291 327	1 425 729
Årsavgifter vatten	64 000	65 280	66 586	67 917	69 276	70 661	78 016	86 136
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 123 338</b>	<b>1 145 805</b>	<b>1 168 721</b>	<b>1 192 095</b>	<b>1 215 937</b>	<b>1 240 256</b>	<b>1 369 343</b>	<b>1 511 865</b>
Driftkostnader	301 608	307 640	313 793	320 069	326 470	333 000	367 658	405 925
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	179 786
Avskrivningar	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586
Räntekostnader	573 300	567 567	561 834	556 101	550 368	544 635	515 970	487 305
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 540 494</b>	<b>1 540 793</b>	<b>1 541 213</b>	<b>1 541 756</b>	<b>1 542 424</b>	<b>1 543 221</b>	<b>1 549 215</b>	<b>1 738 602</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-417 156</b>	<b>-394 989</b>	<b>-372 492</b>	<b>-349 661</b>	<b>-326 487</b>	<b>-302 965</b>	<b>-179 872</b>	<b>-226 737</b>
Avsättning underhållsfond	57 330	57 330	57 330	57 330	57 330	57 330	57 330	57 330
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1 123 338	1 145 805	1 168 721	1 192 095	1 215 937	1 240 256	1 369 343	1 511 865
Summa kostnader	-1 540 494	-1 540 793	-1 541 213	-1 541 756	-1 542 424	-1 543 221	-1 549 215	-1 738 602
Återföring avskrivningar	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586	665 586
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>248 430</b>	<b>270 598</b>	<b>293 094</b>	<b>315 925</b>	<b>339 099</b>	<b>362 621</b>	<b>485 714</b>	<b>438 849</b>
Amorteringar	-191 100	-191 100	-191 100	-191 100	-191 100	-191 100	-191 100	-191 100
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>57 330</b>	<b>79 498</b>	<b>101 994</b>	<b>124 825</b>	<b>147 999</b>	<b>171 521</b>	<b>294 614</b>	<b>247 749</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	57 330	136 828	238 821	363 647	511 646	1 611 699	3 346 484
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	722 916	722 916	722 916	722 916	722 916	722 916	722 916	722 916
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 911	1 911	1 911	1 911	1 911	1 911	1 911	1 911

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 1 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1 123 338	1 145 805	1 168 721	1 192 095	1 215 937	1 240 256	1 369 343	1 511 865
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	588	600	612	624	636	649	717	791
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 314 438	1 334 994	1 355 999	1 377 462	1 399 393	1 421 801	1 541 333	1 674 300
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	688	699	710	721	732	744	807	876
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	100	99	98	97	96	95	90	85
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 505 538	1 524 183	1 543 277	1 562 829	1 582 849	1 603 346	1 713 323	1 836 735
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	788	798	808	818	828	839	897	961
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	200	198	196	194	192	190	180	170
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 123 338	1 148 821	1 174 904	1 201 602	1 228 929	1 256 903	1 407 020	1 431 671
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	588	601	615	629	643	658	736	749
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	2	3	5	7	9	20	-42
Nettoutbetalningar +/-	0	3 016	6 183	9 506	12 992	16 647	37 677	-80 194
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna kalkyl) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 123 338	1 151 837	1 181 147	1 211 294	1 242 306	1 274 209	1 448 138	1 510 510
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	588	603	618	634	650	667	758	790
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	10	14	18	41	-1
Nettoutbetalningar +/-	0	6 032	12 426	19 199	26 369	33 953	78 795	-1 355

## Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förevarande kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ekebyn, org.nr. 769635-4898, 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.

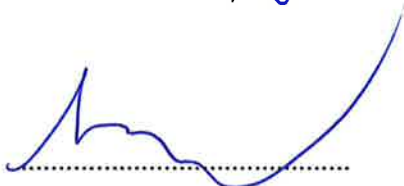
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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 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 1 / 6 2020



**Anders Berg**  
Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 1 / 6 2020



**Anders Gullbrandsson**  
Civilekonom  
Borättsbildarna KB

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

## Bilaga 1 till granskningsintyg avseende kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ekebyn

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2020-05-08
- Stadgar, 2020-03-18
- FDS-utdrag Ekerö Ekerö-Väsby 43:621 och Ekerö Ekerö-Väsby 43:622, 2020-05-12
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Ekerövallen Holding 1 AB och Brf Ekebyn, 2020-05-14
- Köpeavtal (transportköp) mellan Ekerövallen Fastighets 1 AB och Brf Ekeby avseende Ekerö-Väsby 43:621, 2020-05-15
- Köpeavtal (transportköp) mellan Ekerövallen Fastighets 1 AB och Brf Ekeby avseende Ekerö-Väsby 43:622, 2020-05-15
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, 2020-05-15
- Beslut om bygglov, 2020-04-30
- Exploateringsavtal, 2016-05-03
- Specifikation anskaffningskostnad, odaterad
- Avskrivningsunderlag, odaterad
- Ritningar, 2020-03-27
- Detaljplan, 2016-01-29
- Finansieringsoffert

