

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVYN

HANINGE KOMMUN

Transaktion 09222115557472460114



Signerat JN, MP, PS

Transaktion 09222115557473048546



Signerat GL, AU

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Föreningens syfte.....	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	4
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN	5
Fastigheterna	5
Bostäderna	7
Gemensamma installationer.....	8
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	8
Underhållsbehov.....	8
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD	9
4. FINANSIERINGSPLAN	10
Övriga upplysningar	10
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	11
Kapitalkostnader	11
Driftkostnader & övriga kostnader	11
Driftkostnader år 1	12
6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN	14
Flöden år 1 – 16	15
7. KÄNSLIGHETSANALYS.....	17
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	18
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	19
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Ängsvyn med organisationsnummer 769640-6433 har sitt säte i Haninge kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen ämnar uppföra 21 bostadsrätter i form av parhus och studiohus på fastigheterna Hermanstorp 1:32, 1:33, 1:34. Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet. Försäkringsbolaget Gar-bo, eller annat försäkringsbolag, garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen (1991:614). Föreningen kommer vid tidpunkten för erläggandet att ha tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva de tre fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Mark 5 AB, org.nr 559380–1219 och Ameralia AB, org.nr 559209–7967 ("Bolagen"). Föreningen har förvärvat Ameralia AB, vars enda tillgångar vid förvärvstidpunkten var fastigheterna. Föreningen har därefter förvärvat fastigheterna Hermanstorp 1:32 och 1:33 från Ameralia AB till fastigheternas marknadsvärde. Föreningen kommer under Q3 2022 att förvärva Carl Ek Fastigheter Mark 5 AB, vars enda tillgångar vid förvärvstidpunkten kommer att vara fastigheterna. Föreningen kommer därefter att förvärva fastigheten Hermanstorp 1:34 från Carl Ek Fastigheter Mark 5 AB till fastigheternas marknadsvärde. Fastigheterna kommer att styckas till totalt sju stycken fastigheter. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen. Föreningen har ingen latent skatteskuld till följd av förvärvet.



Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på fastigheterna sökes i mars 2023 och förväntas beviljas under Q2 2023 och byggstarten är planerad till Q4 2023. Färdigställandet av bostäderna och inflyttning i bostäderna kommer att ske i två etapper. I första etappen sker inflyttning i parhusen och hälften av studiohusen, i andra etappen inflyttning i resterande studiohusen. Inflyttning i parhusen och de första studiohusen förväntas preliminärt ske Q3 2024 och inflyttning i studiohusen förväntas preliminärt ske under Q4 2024. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske maximalt ca en månad innan inflyttning.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

Lägenhetstyp		Byggnad	Mark	Summa
Lägenhet 1	152 kvm	3 616 000 kr	1 748 000 kr	5 364 000
Lägenhet 2	152 kvm	3 616 000 kr	1 748 000 kr	5 364 000
Lägenhet 3	40 kvm	818 000 kr	1 748 000 kr	2 566 000
Lägenhet 4	159 kvm	3 669 000 kr	1 749 000 kr	5 418 000
Lägenhet 5	159 kvm	3 669 000 kr	1 749 000 kr	5 418 000
Lägenhet 6	40 kvm	818 000 kr	1 749 000 kr	2 567 000
Lägenhet 7	159 kvm	3 669 000 kr	1 753 000 kr	5 422 000
Lägenhet 8	159 kvm	3 669 000 kr	1 753 000 kr	5 422 000
Lägenhet 9	48 kvm	1 346 000 kr	1 753 000 kr	3 099 000
Lägenhet 10	152 kvm	3 616 000 kr	1 748 000 kr	5 364 000
Lägenhet 11	152 kvm	3 616 000 kr	1 748 000 kr	5 364 000
Lägenhet 12	48 kvm	1 346 000 kr	1 754 000 kr	3 100 000
Lägenhet 13	159 kvm	3 669 000 kr	1 754 000 kr	5 423 000
Lägenhet 14	159 kvm	3 669 000 kr	1 754 000 kr	5 423 000
Lägenhet 15	48 kvm	1 346 000 kr	1 754 000 kr	3 100 000
Lägenhet 16	159 kvm	3 669 000 kr	1 749 000 kr	5 418 000
Lägenhet 17	159 kvm	3 669 000 kr	1 749 000 kr	5 418 000
Lägenhet 18	40 kvm	818 000 kr	1 749 000 kr	2 567 000
Lägenhet 19	159 kvm	3 669 000 kr	1 753 000 kr	5 422 000
Lägenhet 20	159 kvm	3 669 000 kr	1 753 000 kr	5 422 000
Lägenhet 21	48 kvm	1 346 000 kr	1 753 000 kr	3 099 000
Summa		58 992 000 kr	36 768 000 kr	95 760 000 kr



2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Hermanstorp i området Vega, Haninge kommun. Vega ligger med närhet till centrum, grönområden, skola och idrottsanläggningar, ca 20 km från centrala Stockholm. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats som ingår i upplåtelsen. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplatser som även ingår i upplåtelsen; två stycken per parhuslägenhet och en per studiohus. Förråd kommer att finnas tillhörande respektive bostad.

Fastighetsbeteckningar	Hermanstorp 1:32, 1:33, 1:34
Adresser	Hermans Backe 2, Gräsvretevägen 10 136 38 Handen
Tomtareal	2 757 kvm m2, 2 648 m2 & 2 676 m2
Planbestämmelser	Detaljplan för Hermanstorp, Hermanstorp 1:1 m.fl. Vega – D280, 0136K-P2021/D280
Upplåtelseform	Bostadsrätt & andelsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Ingen GA finns på fastigheterna
Servitut	Haninge Hermanstorp 1:34, 1:33 & 1:32 har rätt att nyttja 01-ÖSR-875.1 och 01-ÖSR-875.2. Haninge Hermanstorp 1:34 har även rätt att nyttja 0136K-2021/7.1.
01-ÖSR-875.1	Förmån att nyttja väg
01-ÖSR-875.2	Förmån att nyttja grönområde
0136K-2021/7.1	Förmån att nyttja vägslänt för last
Lägenheter	21 st
Lokaler	0 st
Byggnadsutformning	14 st huskroppar med 1-2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2023/2024



Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av föreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på faktisk förbrukning. Vattenmätare finns till varje lägenhet
Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat

Byggnaderna

Byggnadsår	2023/2024
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongplattor Bender
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Grå
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan



Källare	0 st
Vind	1 st i samtliga parhusbostäder
Total boarea	2 340 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna plan

Bostäderna

Föreningen kommer att bestå av 7 parhus och 7 studiohus. Parhusen kommer att omfatta två bostäder vardera. I parhusen kommer de två bostäderna att vara ca 152-159 kvm, varav ca 140-148 kvm BOA. Studiohusen kommer att omfatta 1 bostad vardera om ca 40-48 kvm golvyta, varav ca 24-44 kvm BOA.*

Uppvärmning	Parhus: Frånluftsvärmepump-vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övervåning Studiohus: luft-luftvärmepump med värmeåtervinning & elpatron, elburen golvvärme i bad
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Parhus: Frånluft i värmepumpen & tilluft via fösterventiler; Attefallshus: Frånluftsfläkt i badrum, tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys, spotlights
Förvaring	Parhus: Walk-in-closet i stora sovrummet Studiohus: Förvaring under trappa samt på loft

*Mätning har gjorts på ritning



	I upplåtelsen ingår förråd till varje bostadsrätt vilket är del av bostaden i parhusbostäderna och utvändigt för studiohusen
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers hall, badrum, tvättstuga

Gemensamma installationer

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	Framdragning av fiber ingår i upplåtelsen

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

På varje avstyckad fastighet finns 1 parhus med 2 bostäder och 1 studiohus med 1 bostad. Totalt finns 2 huskroppar per avstyckad fastighet. De tre förvärvade fastigheterna styckas till totalt 7 fastigheter, tre bostäder på varje fastighet ger 21 bostäder. Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan kan ske, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra.

Underhållsbehov

Byggnaderna kommer att uppföras med högsta kvalitet. Följaktligen prognostiseras inga underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 20 kronor/kvm enligt föreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerhetsställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. Därefter ska föreningen upprätta en underhållsplan för att säkerhetsställa att fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll görs efter år 1 enligt denna plan. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 2 340 kvm, vilket föreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. *Förvärv av fast egendom*). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den uppskattade kostnaden för föreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling mark	17 750 000 kr
Entreprenad	57 126 000 kr
Markarbete	5 880 000 kr
Lagfart	266 250 kr
Pantbrev	608 306 kr
Kostnader till kommun	3 500 000 kr
Projektkostnader	10 000 000 kr
Räntekostnader	5 775 000 kr
Kostnad för aktier	12 197 619 kr
Summa total anskaffningsutgift	113 103 175 kr

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA	Per kvm golvyta
Insatser & upplåtelseavgifter	82 737 855 kr	35 358 kr	32 963 kr
Lån	30 415 320 kr	12 998 kr	12 118 kr
Summa finansiering	113 153 175 kr		

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	2 340
Biarea	142
Totalarea	2 482

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 3 månader	21 290 724 kr	2.50%	529 607 kr	212 907 kr
Banklån 2 år	6 083 064 kr	3.05%	184 606 kr	60 831 kr
Banklån 5 år	3 041 532 kr	3.75%	113 487 kr	30 415 kr
Summa banklån	30 415 320 kr		827 700 kr	304 153 kr
Medlemsinsatser + upplåtelseavgifter	82 737 855 kr			
Summa lån och insatser per tillträdesdagen	113 153 175 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (2022-06-10) med ett påslag om 0,85%.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

År 1

Räntor

827 700 kr

Baserad på bankoffert (bilaga 1) med ett påslag om 0,85%

Planenliga avskrivningar

953 532 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat

Driftkostnader & övriga kostnader

År 1

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning

27 500 kr

Baserad på offert från DFNAB (Bilaga 2)

Försäkring

16 788 kr

Baserad på offert från Bostadsrätterna (Bilaga 3)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning

28 686 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Haninge kommun, förbrukningskostnaden som Haninge kommun debiterad per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av föreningen

Skötsel & renhållning

8 400 kr

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär.

Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift

5 000 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

Övrigt

5 500 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	16 788 kr
Ekonomisk förvaltning	27 500 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	28 686 kr
Skötsel & renhållning	8 400 kr
Drift gemensamhetsanläggning	5 500 kr
Summa driftkostnader	86 874 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr

Räntenetto

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	827 700 kr
Summa räntenetto	827 700 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Värme

Parhuslägenhet: ca 500 kr/mån

Studiohus: ca 150 kr/mån

Hushållsel Parhuslägenhet: ca 1 900 kr/mån med en förbrukning om 10 000 kWh/år

Studiohus: ca 450 kr/mån med en förbrukning om 2 500 kWh/år

Sophämtning Ca 150 kr/mån med kärl om 140 l och hämtning 26 ggr/år

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp utanför årsavgiften. Varje lägenhet har en egen mätare och VA betalas till föreningen med utgångspunkt i faktisk förbrukning.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

Parhuslägenhet 5 568 kr per år

Studiohus 1 392 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Haninge kommun, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per parhuslägenhet och 1 person per studiohus

Hemförsäkring

Parhuslägenhet 3 500 kr per år

Studiohus 500 kr per år

Uppskattningar gjorda av Länsförsäkringar Stockholm

6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	1 265 527 kr	541 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	87 696 kr	
Summa intäkter	1 353 223 kr	
Driftkostnader	- 86 874 kr	- 37 kr
Vatten och avlopp förbrukning	- 87 696 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 953 532 kr	
Räntekostnader	- 827 700 kr	
Summa kostnader	- 1 955 801 kr	
Årets resultat	- 602 579 kr	
Avsättning underhållsfond	46 800 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 353 223 kr	
Summa kostnader	- 1 955 801 kr	
Återföring avskrivningar	953 532 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>350 953 kr</i>	<i>150 kr</i>
Amorteringar	- 304 153 kr	
Summa kassaflöde	46 800 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	2 340	
Biarea	142	
Totalarea	2 482	

Flöden år 1 – 16

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16	Per kvm BOA år 1
Årsavgifter	1 265 527 kr	1 290 837 kr	1 316 654 kr	1 342 987 kr	1 369 847 kr	1 397 244 kr	1 542 670 kr	1 703 233 kr	541 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	87 696 kr	89 450 kr	91 239 kr	93 064 kr	94 925 kr	96 823 kr	106 901 kr	118 027 kr	
Summa intäkter	<i>1 353 223 kr</i>	<i>1 380 287 kr</i>	<i>1 407 893 kr</i>	<i>1 436 051 kr</i>	<i>1 464 772 kr</i>	<i>1 494 067 kr</i>	<i>1 649 571 kr</i>	<i>1 821 260 kr</i>	
Driftkostnader	-86 874 kr	-88 611 kr	-90 384 kr	-92 191 kr	-94 035 kr	-95 916 kr	-105 899 kr	-116 921 kr	-37 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-87 696 kr	-89 450 kr	-91 239 kr	-93 064 kr	-94 925 kr	-96 823 kr	-106 901 kr	-118 027 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Övriga externa kostnader	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-255 811 kr	
Avskrivningar	-953 532 kr	-953 532 kr	-953 532 kr	-953 532 kr	-953 532 kr	-953 532 kr	-953 532 kr	-953 532 kr	
Räntekostnader	-827 700 kr	-819 381 kr	-811 063 kr	-802 744 kr	-794 425 kr	-786 107 kr	-744 514 kr	-702 921 kr	
Summa kostnader	<i>-1 955 801 kr</i>	<i>-1 950 974 kr</i>	<i>-1 946 217 kr</i>	<i>-1 941 531 kr</i>	<i>-1 936 917 kr</i>	<i>-1 932 378 kr</i>	<i>-1 910 845 kr</i>	<i>-2 147 211 kr</i>	
Årets resultat	-602 579 kr	-570 687 kr	-538 324 kr	-505 480 kr	-472 145 kr	-438 310 kr	-261 274 kr	-325 952 kr	
Avsättning underhållsfond	46 800 kr	78 692 kr	111 055 kr	143 899 kr	177 233 kr	211 068 kr	388 104 kr	323 427 kr	

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	År 16	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 353 223 kr	1 380 287 kr	1 407 893 kr	1 436 051 kr	1 464 772 kr	1 494 067 kr	1 523 949 kr	1 649 571 kr	1 821 260 kr	
Summa kostnader	-1 955 801 kr	-1 950 974 kr	-1 946 217 kr	-1 941 531 kr	-1 936 917 kr	-1 932 378 kr	-1 927 914 kr	-1 910 845 kr	-2 147 211 kr	
Återföring										
avskrivningar	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	953 532 kr	
Kassaflöde från löpande drift	350 953 kr	382 845 kr	415 208 kr	448 052 kr	481 386 kr	515 221 kr	549 566 kr	692 258 kr	627 580 kr	150 kr
Amorteringar	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	-304 153 kr	
Summa kassaflöde	46 800 kr	78 692 kr	111 055 kr	143 899 kr	177 233 kr	211 068 kr	245 413 kr	388 104 kr	323 427 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar										
rörelsekapital	96 800 kr	175 492 kr	286 546 kr	430 445 kr	607 678 kr	818 747 kr	1 064 160 kr	2 399 832 kr	4 652 021 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-602 579 kr	-1 173 265 kr	-1 711 589 kr	-2 217 069 kr	-2 689 214 kr	-3 127 525 kr	-3 531 490 kr	-4 793 332 kr	-5 788 035 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	1 000 332 kr	
Räntesats lån	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser.

Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (juni 2022) med ett påslag om 0,85%. Föreningen ska amortera innestående skulder årligen. I dagsläget förväntas den årliga amorteringen vara 1% av det lån föreningen initialt tar i anspråk.

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Förändring föreningskostnad vid ränta	1 265 527 kr	1 258 946 kr	1 252 399 kr	1 245 889 kr	1 239 414 kr	1 232 976 kr	1 201 366 kr	1 703 233 kr
upp 1%	1 568 159 kr	1 558 537 kr	1 548 949 kr	1 539 396 kr	1 529 880 kr	1 520 401 kr	1 473 583 kr	1 960 242 kr
upp 2%	1 870 792 kr	1 858 128 kr	1 845 498 kr	1 832 904 kr	1 820 346 kr	1 807 825 kr	1 745 800 kr	2 217 252 kr
upp 3%	2 173 424 kr	2 157 719 kr	2 142 048 kr	2 126 412 kr	2 110 813 kr	2 095 250 kr	2 018 017 kr	2 474 261 kr
upp 4%	2 476 057 kr	2 457 309 kr	2 438 597 kr	2 419 920 kr	2 401 279 kr	2 382 675 kr	2 290 234 kr	2 731 270 kr
ned 1%	962 894 kr	959 355 kr	955 850 kr	952 381 kr	948 947 kr	945 551 kr	929 149 kr	1 446 223 kr
ned 2 %	660 262 kr	659 764 kr	659 301 kr	658 873 kr	658 481 kr	658 126 kr	656 932 kr	1 189 214 kr
Förändring medlemsavgifter vid inflation								
upp 1%	1 266 396 kr	1 260 692 kr	1 255 032 kr	1 249 416 kr	1 243 845 kr	1 238 320 kr	1 211 414 kr	1 718 225 kr
upp 2%	1 267 264 kr	1 262 456 kr	1 257 717 kr	1 253 050 kr	1 248 456 kr	1 243 936 kr	1 222 509 kr	1 735 618 kr
upp 3%	1 268 133 kr	1 264 236 kr	1 260 455 kr	1 256 792 kr	1 253 251 kr	1 249 834 kr	1 234 746 kr	1 755 766 kr
upp 4%	1 269 002 kr	1 266 035 kr	1 263 247 kr	1 260 645 kr	1 258 235 kr	1 256 025 kr	1 248 230 kr	1 779 072 kr
ned 1%	1 264 658 kr	1 257 217 kr	1 249 819 kr	1 242 465 kr	1 235 156 kr	1 227 892 kr	1 192 274 kr	1 690 328 kr
ned 2%	1 263 789 kr	1 255 506 kr	1 247 291 kr	1 239 144 kr	1 231 067 kr	1 223 059 kr	1 184 055 kr	1 679 238 kr
ned 3%	1 262 921 kr	1 253 812 kr	1 244 813 kr	1 235 923 kr	1 227 141 kr	1 218 465 kr	1 176 633 kr	1 669 721 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Golvyta (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift
1	6	148.00	152.00	3 591 113 kr	24 264 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
2	6	148.00	152.00	3 591 113 kr	24 264 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
3	1 + loft	24.00	40.00	1 495 000 kr	62 292 kr	2.368%	- kr	29 966 kr
4	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
5	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
6	1 + loft	24.00	40.00	1 495 000 kr	62 292 kr	2.368%	- kr	29 966 kr
7	7	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
8	7	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
9	2	44.00	48.00	2 094 317 kr	47 598 kr	3.317%	- kr	41 978 kr
10	6	148.00	152.00	3 591 113 kr	24 264 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
11	6	148.00	152.00	3 591 113 kr	24 264 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
12	1 + loft	44.00	48.00	2 094 317 kr	47 598 kr	3.317%	- kr	41 978 kr
13	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
14	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
15	2	44.00	48.00	2 094 317 kr	47 598 kr	3.317%	- kr	41 978 kr
16	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
17	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
18	1 + loft	24.00	40.00	1 495 000 kr	62 292 kr	2.368%	- kr	29 966 kr
19	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
20	6	150.00	159.00	3 591 113 kr	23 941 kr	5.688%	1 400 000 kr	71 980 kr
21	2	44.00	48.00	2 094 317 kr	47 598 kr	3.317%	- kr	41 978 kr
		2 340	2 510	63 137 855 kr		100%	19 600 000 kr	1 265 527 kr

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till föreningen erlägga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal	
Anskaffningsvärde per kvm BTA	41 119 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	35 358 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	541 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	167 kr
Driftkostnader per kvm BOA	37 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	20 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BTA	364 kr



10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *insats* med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

2. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt upplåtelseavgift får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

5. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

6. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.

7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.

8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Ort: Haninge

Datum: 2022-06-29

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSVYN

Johan Nordquist

Peter Sjöström

Martin Palm



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Ängsvyn* med organisationsnummer 769640-6433 digitalt daterad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, (digitalt signerad)



Anders Uby



Gustav Lasota

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Aktieöverlåtelseavtal, Ameralia AB, 2022-02-18
Bankoffert, Ekobanken, 2022-06-13
Beräkningar taxeringsvärden, 2022-06-09
Detaljplan för Hermanstorp 1:1 m.fl, 2021-03-12
Kostnadskalkyl
Offert ekonomisk förvaltning, DFNAB, 2022-06-08
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna, 2022-06-07
Registreringsbevis, Carl Ek Fastigheter Mark 5 AB, 2022-05-11
Registreringsbevis, Ameralia AB, 2021-12-30
Registreringsbevis, Brf Ängsvyn, 2022-02-16
Ritningar
Situationsplan
Stadgar inskickade 2022-06-22 till Bolagsverket och betalda
Stadgar, registrerade 2021-11-30
Transportköpshandlingar, Haninge Hermanstorp 1:32, 1:33, 2022-02-18
Utdrag ur Fastighetsregistret, Haninge Hermanstorp 1:32, 1:33, 1:34, 2022-04-22