

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Glömstahöjden

Org. Nr 769640-9577

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheter och byggnad	2
2.1	Fastigheternas beteckning, areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Lägenhetsbeskrivning	4
2.4	Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar	5
2.5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
2.6	Försäkring	5
2.7	Taxeringsvärde	5
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna	5
4	Finansiering	6
4.1	Finansieringsplan	6
4.2	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
5	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget	7
5.1	Kapital - och driftskostnader	7
5.2	Föreningens intäkter	7
5.3	Kassaflödesprognos	7
6	Andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter	8
6.1	Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften	8
6.2	Nyckeltal	9
7	Särskilda förhållanden	10

BILAGOR

Bilaga 1	Prognos och känslighetsanalys
----------	-------------------------------

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glömstahöjden nr 769640-9577, med säte i Huddinge kommun registrerades hos Bolagsverket 2022-03-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastigheter uppföra 7 parhusbyggnader om vardera 2 lägenheter samt 7 st studiohus. Totalt 21 bostadsrättslägenheter med en area om 2 179 m². Föreningen avser att teckna ett totalentreprenadavtal och ABT 06 kommer att gälla. Planlösningen i parhuslägenheterna varierar något men samtliga lägenheter består av två våningar (lägenhet 13 och 14 har souterrängplan). Av studiohusen uppgår 6 st till 39 kvm (13 kvm avser loftyta) och 1 st till 49 kvm (souterrängplan). Samtliga lägenheter kommer ha egen uteplats och alla parhuslägenheter utom nr 13 och 14 kommer ha takterrass. Byggnaderna kommer att ligga i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bygglov för parhusen är beviljade och byggstart beräknas ske i början av 2025. När slutbesked för parhusen erhållits kommer bygganmälan för studiohusen att lämnas in. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad från kvartal 4 2025 och inflyttningen beräknas ske från början av 2026. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde beror på var byggnaden är belägen.

Solvinkeln Invest 9 AB, org. nr 559338-1824 har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastigheter och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter. Bolaget har även garanterat föreningen de årliga tillskott som tas upp i denna kostnadskalkyl.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 6§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande. Föreningens angivna anskaffningskostnad är i nuläget preliminär.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETER OCH BYGGNAD

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

Beteckning:	Bågsträngen 2-3 samt 18 – 22 (7 fastigheter)
Adress:	F n Gamla Stockholmsvägen 196 – 202 samt Ryttarvägen 1 A – F och 3, 141 32 Huddinge
Kommun:	Huddinge
Upplåtelseform:	Äganderätt

Markareal: 7 329 m², fördelning enligt nedan

<u>Fastighet</u>	<u>Yta</u>
Bågsträngen 2	1 046 m ²
Bågsträngen 3	1 162 m ²
Bågsträngen 18	1 004 m ²
Bågsträngen 19	1 002 m ²
Bågsträngen 21	1 018 m ²
Bågsträngen 20	1 060 m ²
Bågsträngen 22	1 037 m ²

Lägenhetsarea: 2 179 m²

Antal lägenheter: 21 st bostadslägenheter

Byggnadsår: 2025-2026

Byggnadstyp: Parhus och studiohus

GA: Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig.

Servitut: Officialservitut
Väg (förmån samt last) akt 0126K-17188.1, 17188.3, 17188.5
Vatten och avloppsledningar (förmån samt last) akt 0126K-17188.2, 17188.4, 17188.6

Detaljplan: Östra Glömsta akt 0126K-15184
Avgränsat område för fördelning av gatukostnad akt 0126K-15573

Bygglov: Beviljat per fastighet 2023-10-23

<u>Fastighet</u>	<u>Diarienummer</u>
Bågsträngen 2	MBF 2023-001374
Bågsträngen 3	MBF 2023-001375
Bågsträngen 18	MBF 2023-001376
Bågsträngen 19	MBF 2023-002006
Bågsträngen 20	MBF 2023-002451
Bågsträngen 21	MBF 2023-001379
Bågsträngen 22	MBF 2023-001380

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning: Betongplatta på mark
Stomme: Trä
Mellanbjälklag: Trä
Ytterväggar: Träpanel
Yttertak: Svart plåttak (parhus), svart papptak (studiohus)
Fönster: Vridfönster av trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara
VA: Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning: Luftvärmepump (parhus), Luft/luftvärmepump (studiohus)
Ventilation: Mekanisk frånluft

Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Lägenhetsförråd:	Utomhus, ett per lägenhet.
Parkering:	I anslutning till respektive lägenhet.
Sophantering:	Gemensamt på föreningens mark.

2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

Parhusen

Tak:	Målat tak. Takterrass.
Väggar:	Målade väggar
Innerdörrar:	Vita innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Enstavigt, härdat trägolv. I hall läggs klinker
Förvaring:	Garderober till förvaring placeras enligt ritning
Kök:	Kökssnickerier från HTH med släta luckor med ledbelysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i kvartskomposit. Induktionshäll, fläkt, inbyggnadsugn, mikrovågsugn. Integrerade kyl och frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum/wc:	Kakel på väggar, klinkergolv samt spotlights i tak. Wc, takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod, spegel med belysningsarmatur.
Badrum övre plan:	Kakel på väggar, klinkergolv samt spotlights i tak. Tvättställskommod, wc, spegel med belysningsarmatur. Badkar med dusch och badkarsblandare.
Tvättstuga:	Klinkergolv, målade väggar samt spotlights i tak. Tvättmaskin, torktumlare samt frånluftsvärmepanna.

Studiohusen

Tak:	Vitmålat tak
Väggar:	Vitmålade väggar
Innerdörrar:	Vita innerdörrar, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Golv:	Enstavigt härdat trägolv
Kök:	Kökssnickerier från HTH med släta luckor med ledbelysning under köksskåp. Bänkskiva samt stänkskydd i kvartskomposit. Induktionshäll, inbyggnads-ugn, mikrovågsugn, kyl/frys samt integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Takdusch och duschvägg i glas. Tvättställskommod. Spegel med belysningsarmatur och handukstork. Wc, kombimaskin tvätt/torktumlare.

2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något periodiskt underhåll bedöms inte föreligga under föreningens första tio år. I samband med upprättande av ekonomisk plan ska underhållsplan medfölja denna. På längre sikt blir det styrelsens ansvar att följa fastigheternas underhållsbehov och vid behov anpassa avgiften. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrade och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2024-2026, beräknats till 52 245 000 kr, varav 22 100 000 kr avser mark och 30 145 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde där fastigheterna är belägna. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske.

Bostadsdel i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Föreningen har förvärvat fastigheterna genom ett bolags- och fastighetsförvärv. Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheterna kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheterna kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Anskaffningskostnad*	129 553 745
(inkl köpeskilling fastighet, aktier, entreprenad- och övriga projektkostnader mm)	
Pantbrevs- och lagfartskostnad	<u>890 255</u>
Summa	130 444 000 kr
Kassa	<u>50 000</u>
Summa	130 494 000 kr

*varav skattemässigt värde 26 750 000 kr

4. FINANSIERING

4.1 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade fastighetslån*	23 969 000
Medlemmarnas insatser	95 872 500
Upplåtelseavgifter	<u>10 652 500</u>
Summa	130 494 000 kr

*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

4.2 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser att amortera med 0,5 %, vilket motsvarar 122 045 kr per år, de första 5 åren. Därefter beräknas amorteringen ske efter en 95-årig serieplan, se närmare i Bilaga 1.

Föreningen räknar i denna kostnadskalkyl med att föreningens lån får en snittränta om 3,40 %. Den offererade räntan som föreningen fått i samband med framtagandet av denna kostnadskalkyl ligger på mellan 3,09 och 4,28 %.

Föreningen avser att teckna föreningslånet när slutbesiktning skett samt då samtliga lägenheter tillträtts. Avsikten är att dela upp lånet i 3 delar och välja olika bindningstider. Vilka löptider som väljs beror på ränteläget vid aktuellt tillfälle.

Solvinkeln Invest 9 AB kommer att erlagga ett tillskott till Föreningen de första 3 åren. Tillskottet uppgår till 50 000 kr per år.

5. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens bokförda byggnadsvärde (sk komponentavskrivning). Då komponenternas värde inte är kända i dagsläget beräknas avskrivningen istället till 1,4 % av det uppskattade byggnadsvärdet och kan således komma att justeras om byggnadsvärdet ändras. Avskrivningsbeloppet om 1,4 % motsvarar ca 1 274 000 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

Kapitalkostnad¹

Räntekostnad, snittränta om 3,40 %	814 946
Amortering, 0,5 %	119 845

Driftskostnader²

Administration förvaltning, inkl revision	50 000	151 500
Försäkring	35 000	
Löpande Underhåll	10 000	
Sophämtning	46 500	
Övrigt	10 000	

Fastighetsskatt	0
Avsättning underhåll (40 kr per kvm) ³	87 160
Summa kostnader	1 173 451 kr

1) Se punkt 4.2 ovan

2) Driftkostnaderna är uppskattade och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Nivån på driftkostnaderna förutsätter att medlemmarna tar aktiv del i föreningens förvaltning, särskilt vad gäller fastighetsskötseln.

3) Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll och avsättning ska ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

Tillskott utvecklare	50 000
Årsavgifter medlemmar	1 123 451
Summa intäkter	1 173 451 kr

5.3 KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöde

Intäkter	1 173 451
Kostnader	-2 240 446
Återinförda avskrivningar	1 274 000
Kassaflöde för löpande drift	207 005
Amorteringar	-119 845
Summa kassaflöde	87 160

6. ANDELSTAL, INSATSER, UPPLÅTELSEAVGIFTER, ÅRSAVGIFTER

Lgh nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	39	2,5929	1 615 500	179 500	1 795 000	29 130	2 427
2	135	5,8145	6 025 500	669 500	6 695 000	65 323	5 444
3	135	5,8145	6 115 500	679 500	6 795 000	65 323	5 444
4	39	2,5929	1 615 500	179 500	1 795 000	29 130	2 427
5	135	5,8145	5 985 000	665 000	6 650 000	65 323	5 444
6	135	5,8145	6 075 000	675 000	6 750 000	65 323	5 444
7	135	5,8145	5 935 500	659 500	6 595 000	65 323	5 444
8	135	5,8145	5 845 500	649 500	6 495 000	65 323	5 444
9	39	2,5929	1 665 000	185 000	1 850 000	29 130	2 427
10	135	5,8145	6 205 500	689 500	6 895 000	65 323	5 444
11	135	5,8145	6 115 500	679 500	6 795 000	65 323	5 444
12	39	2,5929	1 755 000	195 000	1 950 000	29 130	2 427
13	138	5,8301	5 485 500	609 500	6 095 000	65 498	5 458
14	138	5,8301	5 395 500	599 500	5 995 000	65 498	5 458
15	49	3,0086	2 515 500	279 500	2 795 000	33 800	2 817
16	135	5,8145	6 165 000	685 000	6 850 000	65 323	5 444
17	135	5,8145	6 025 500	669 500	6 695 000	65 323	5 444
18	39	2,5929	1 795 500	199 500	1 995 000	29 130	2 427
19	135	5,8145	5 935 500	659 500	6 595 000	65 323	5 444
20	135	5,8145	5 895 000	655 000	6 550 000	65 323	5 444
21	39	2,5929	1 705 500	189 500	1 895 000	29 130	2 427
2 179	100,00	95 872 500	10 652 500	106 525 000	1 123 451	93 621	

För de studiohus med area om 39 kvm gäller att 26 kvm är boarea och 13 kvm loftyta. Lägenhet nr 15 om 49 kvm är ett tvåvåningshus i souterräng där 36 kvm räknas som boarea. Lägenhet nr 13 och 14 har ett souterrängplan vilket innebär att 23 kvm räknas som biarea.

Kostnaden för värme, hushållsel, vatten, bredband/tv och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan. Bostadsrättshavaren måste ha hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och per månad.

6.1 UPPSKATTADE ÖVRIGA KOSTNADER PER LÄGENHET UTÖVER VAD SOM INGÅR I ÅRSAVGIFTEN

Area m ²	Hushållsel, inkl uppvärmning kr/mån	Vatten kr/mån	Tv/Bredband kr/mån	Hemförsäkring kr/mån
39, 49	835 kr	504 kr	350 kr	200 kr
135, 138	1 606 kr	556 kr	350 kr	400 kr

Kostnaden för hushållsel och uppvärmning är baserad på en förbrukning om mellan 3 000 och 7 000 kwh. I beräkningen har vi utgått från att

- lägenhet om 39, 49 kvm förbrukar 3 000 kwh
- lägenhet om 135, 138 kvm 7 000 kwh.

Nätavgift (säkringsavgift), överföringsavgift samt energiskatt betalas till Vattenfall Eldistribution, se Bolagets hemsida för aktuell information. I beräkningen har vi utgått från att studiohusen har en säkring om 16 A vilket innebär en säkringsavgift om 4 390 kr/år medan parhuslägenheterna har en säkring om 20 A vilket innebär en säkringsavgift om 6 145 kr/år. Därtill kommer överföringsavgift om 34 öre/kwh samt energiskatt om 53,50 öre/kwh. Elleverantör väljs fritt. I beräkningen har vi utgått från en förbrukningskostnad om 100 öre/kwh. Detta belopp varierar från tid till annan och är även beroende av val av leverantör och abonnemang.

Uträkning exempel; $3\,000\text{ kwh} \times (34\text{ öre} + 53,50\text{ öre} + 100\text{ öre}) = 5\,625\text{ kr} + 4\,390\text{ kr} = 10\,015\text{ kr}/12 = 835\text{ kr}$
 $7\,000\text{ kwh} \times (34\text{ öre} + 53,50\text{ öre} + 100\text{ öre}) = 13\,125\text{ kr} + 6\,145\text{ kr} = 19\,270\text{ kr}/12 = 1\,606\text{ kr}$

Var och en tecknar eget abonnemang för vatten genom Stockholm Vatten. Den rörliga avgiften uppgår f n till 13,91 kr/m³. Därtill kommer en fast avgift som f n uppgår till 5 007 kr/år (avser abonnemangs-, nytto- samt dagvattenavgift). För mer information om kostnader och pris per kubikmeter se www.stockholmvattenochavfall.se. Kostnaden för vatten är uppskattad och beräknad på en årsförbrukning om 120 m³ för parhuslägenheterna samt om 75 m³ för studiohusen. Verklig kostnad är beroende av konsumtion.

Uträkning exempel; $75\text{ m}^3 \times 13,91\text{ kr/m}^3 = 1\,043\text{ kr} + 5\,007\text{ kr} = 6\,050\text{ kr}/12 = 504\text{ kr/mån}$
 $120\text{ m}^3 \times 13,91\text{ kr/m}^3 = 1\,669\text{ kr} + 5\,007\text{ kr} = 6\,676\text{ kr}/12 = 556\text{ kr/mån}$

Kostnaden för TV/bredband är uppskattad och beroende av leverantör, hastighet mm.

Kostnaden för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är beroende av bl a det försäkrades värde, antal personer i hushållet och eventuella rabatter.

6.2 NYCKELTAL (beräknade på totalytan)

Anskaffningskostnad per m ²	59 864 kr
Föreningslån per m ²	11 000 kr
Insats och upplåtelse i snitt per m ²	48 887 kr
Driftkostnad i snitt per m ²	70 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	516 kr
Amortering m ²	55 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivning per m ²	585 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga insats, upplåtelseavgift och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5 % kostnadsregleras inte.
- D. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- E. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- F. Föreningen avser att ta in förskott på köpeskillingen av lägenheten i samband med att förhandsavtal tecknas. Innan Bolagsverket lämnat tillstånd till föreningen om att få ta emot förskott kommer förskottsbeloppet inte tas in.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Glömstahöjden

Mathias Haake
Peter Lundholm
Mikael Wiklund

Brf Glömstahöjden Kostnads kalkyl

Bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys

PROGNOS									
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	814 946	810 871	806 797	802 722	798 647	794 532	777 653	751 042	732 396
Avskrivningar	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	151 500	154 530	157 621	160 773	163 988	167 268	181 057	203 899	220 707
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	269 207	291 399
Intäkter exkl årsavgifter									
Tillskott utvecklare	50 000	50 000	50 000	-	-	-	-	-	-
Amorteringar /Avsättningar									
Avsättning underhåll	87 160	88 903	90 681	92 495	94 345	96 232	104 164	117 306	126 976
Amortering	119 845	119 845	119 845	119 845	119 845	121 044	125 964	133 719	139 154
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar									
	1 123 451	1 124 149	1 124 943	1 175 835	1 176 825	1 179 076	1 188 838	1 475 173	1 510 631
Årsavgift kr/kvm/år									
	516	516	516	540	540	541	546	677	693
Bokfört resultat	- 1 066 995	- 1 065 252	- 1 063 474	- 1 061 660	- 1 059 810	- 1 056 724	- 1 043 872	- 1 156 694	- 1 147 024
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	1 123 451	1 124 149	1 124 943	1 175 835	1 176 825	1 179 076	1 188 838	1 475 173	1 510 631
Kassaflöde									
Intäkter	1 173 451	1 174 149	1 174 943	1 175 835	1 176 825	1 179 076	1 188 838	1 475 173	1 510 631
Kostnader	- 2 240 446	- 2 239 401	- 2 238 417	- 2 237 495	- 2 236 636	- 2 235 800	- 2 232 710	- 2 498 148	- 2 518 502
Återinförda avskrivningar	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000	1 274 000
Kassaflöde för löpande drift	207 005	208 748	210 526	212 340	214 190	217 276	230 128	251 025	266 129
Amorteringar	- 119 845	- 119 845	- 119 845	- 119 845	- 119 845	- 121 044	- 125 964	- 133 719	- 139 154
Summa kassaflöde	87 160	88 903	90 681	92 495	94 345	96 232	104 164	117 306	126 976
Accumulerat kassaflöde	87 160	176 063	266 744	359 239	453 584	549 816	954 378	1 624 600	2 117 759
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Inflationsantagande	2,0%	Höjning per år. Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, kommunal fastighetsavgift och fondsavsättning							
Taxeringsvärde	52 245 000	53 289 900	54 355 698	55 442 812	56 551 668	57 682 702	62 437 611	70 314 891	76 111 100
Föreningslån	23 969 000	23 849 155	23 729 310	23 609 465	23 489 620	23 368 576	22 872 161	22 089 460	21 541 064

Fastigheterna förvärvas under löpande kalenderår. Ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Avskrivning sker enligt K3 med ett belopp uppgående till 1 274 000 kr, se dock punkten 5 i kostnads kalkylen. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott (se bokfört resultat) som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta är inget som påverkar föreningens likviditet. Observera att det är kommande styrelse som beslutar om eventuella avgiftsförändringar och att verklig avgiftsnivå kan bli en annan.

KÄNSLIGHETS ANALYS									
ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå. Årsavgift kr/kvm/år (enl ovan prognos).	516	516	516	540	540	541	546	677	693
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	626	625	625	648	648	648	651	778	792
2. Dagens räntenivå +2%	736	735	734	756	756	756	756	880	891
3. Dagens räntenivå +3%	846	844	843	865	863	863	860	981	990
1. Dagens räntenivå - 1%	406	406	407	431	432	434	441	576	594
2. Dagens räntenivå - 2%	296	297	298	323	324	327	336	474	496
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	516	517	519	543	545	547	558	720	753
2. Dagens inflationsnivå +2%	516	518	521	547	550	553	571	769	824
3. Dagens inflationsnivå +3%	516	519	523	550	555	560	583	820	902
1. Dagens inflationsnivå -1%	516	515	514	536	535	535	534	533	532
2. Dagens inflationsnivå -2%	516	514	512	533	531	530	524	607	601

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Glömstahöjden Kostnads kalkyl inkl prognos

Unikt dokument-id:

68499326-e8e4-4f2a-8629-fb206c0d8c40

Dokumentets fingeravtryck:

8068f4117f66d2a81fd2e25542642f26b6a2ed3b219862b7240204b22240aaed8edbadc15ddf87cde98
b05a33209f24ccacf05920c90d958feb1b58bde3af3a8

Undertecknare



Mikael Wiklund

E-post: micke@jwk.se

Enhet: Chrome 128.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 155.4.164.229

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-11 09:37:21 UTC



Peter Lundholm

E-post: peter@erikssonmekaniska.se

Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone)

IP nummer: 104.28.31.64

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-12 07:29:32 UTC



Mathias Haake

E-post: mathias.haake.86@gmail.com

Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone)

IP nummer: 212.73.4.19

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-12 07:31:12 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-09-12 07:31:12 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Intyg Kostnadskalkyl

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap. 6§ bostadsrättslagen (1991:614), granskat kostnadskalkylen, avseende den beräknade kostnaden, för Bostadsrättsföreningen Glömstahöjden, org.nr 769640–9577, får härmed avge följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 21 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömmande av föreningens verksamhet. Kostnadskalkylen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I kalkylen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Det är vår bedömning att bostäderna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad

Något platsbesök har ej ansetts nödvändigt i samband med granskningen. Vi har dock tagit del av bygglovshandlingar och ritningar över fastigheterna.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpnade kostnader och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Eftersom avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att inhämta Bolagsverkets tillstånd för att ta emot förskott och att därmed ställa vederbörlig säkerhet för återbetalning av förskotten.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Norrköping, datum enligt digital signering Åkarp, datum enligt digital signering

.....
Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

.....
Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. Kand. Fastighetsvetenskap

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

Granskade handlingar, sid 2

Utöver kostnadskalkylen (digitalt signerad 2024-09-11/12) har tagits del av följande handlingar

1. Registreringsbevis för Brf Glömstahöjden, 2024-09-09
2. Stadgar för Brf Glömstahöjden, 2022-03-07
3. Fastighetsdatautdrag avseende Huddinge Bågsträngen 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 2024-08-26
4. Bygglöshandlingar och ritningar, 2023-10-23
5. Indikerande räntebrev Solifast, 2024-08-28
6. Beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, 2024-08-21
7. Aktieöverlåtelseavtal, mellan Solvinkeln Invest 9 AB och Bostadsrättsföreningen Glömstahöjden avseende aktierna i Glömsta Höjden 1:1 AB och därmed indirekt fastigheterna Huddinge Bågsträngen 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 2022-04-19
8. Ansökan om lagfart med tillhörande köpebrev mm, 2022-04-20 mfl datum
9. <https://solvinkeln.se/glomstahojden/>, 2024-09-06
10. Garantiutfästelse, Solvinkeln Invest 9 AB, 2024-09-10

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Intyg Kostnads kalkyl Brf Glömstahöjden

Unikt dokument-id:
a45f244c-e370-4a69-bd92-28c90bd7fad6

Dokumentets fingeravtryck:
**450a53c478bf7dd5d7bfdea9a3e4b1dbca742ea00b1c918dad8ec4a22f62ea5000c08540db4a8b44a33
caa1ddea526d17217d5ac66982991c3a172c8830c889b**

Undertecknare



Hannes Persson

E-post: hfastighetskonsult@gmail.com
Enhet: Chrome 97.0.4692.99 on Unknown macOS 10.15.7
(desktop)
IP nummer: 94.191.152.129

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-12 08:49:16 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Edge 128.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 146.119.114.190

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-12 09:17:45 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-09-12 09:17:45 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.