
Kostnadskalkyl för

Brf Högmora Höjden

Org.nr. 769639-4902

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Högmora Höjden
Organisationsnummer 769639-4902

Kalkylen avser av fastigheterna Högmora 4:22, 4:127, 4:133, 4:147, 4:148, 4:149 i Huddinge kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2021-01-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 6st parhus samt 6st fristående studiohus, föreningen kommer således totalt att omfatta 18st bostadsrätter. Bostadsarean kommer att uppgå till 1 794 m² boarea samt ytterligare 208m² Biarea . Husen kommer att uppföras på mark som ägs av föreningen och har en totalyta på 6 413m². Upplåtelsen är planerad att ske under Q3 2022 och inflyttningen startar under Q4 samma år.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Högmora 4:22, 4:127, 4:133, 4:147, 4:148, 4:149
Kommun:	Huddinge
Adress:	Geodesivägen 2, 7, 9, 11, 13
Tomtareal:	6 413 m ²
Byggnadsår:	2021-2022
Gemensamhetsanläggning:	Huddinga Högmora GA:18, GA:19
Samfällighet:	Ingen samfällighet hör till fastigheten
Servitut:	Officialservitut Last 0126k-15864.2 Officialservitut Last 0126k-16599.1
Typ av hus:	Parhus i två plan samt fristående studiohus
Boarea:	1 794m ² boyta + 208m ² biyta (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	18 st
Parkering:	En parkeringsplats per lägenhet
Detaljplan:	Högmora delområde 1 2011-06-20 Akt 0126k-15476
Projektets status:	Bygglov beviljat

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	106 578 854 kr
Lagfart beräknad	263 325 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	952 821 kr
Summa	107 795 000 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Att finansiera	107 845 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta Kredittiden motsvarar bindningstiden.	2,00%	22 325 000 kr
Insatser		77 720 000 kr
Upplåtelseavgifter		7 800 000 kr
Summa		107 845 000 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2020		Bostäder
	Byggnad	26 512 000 kr
	Mark	12 834 000 kr
	Totalt	39 346 000 kr
Uttagna pantbrev	28 722 000 kr	

E. Föreningens kostnader

Ränta	2,00%		446 500 kr
Driftskostnader, uppskattade	97 kr/m ²		174 823 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift*			- kr
Avskrivning av byggkostnaden **	1,00%	362 700 kr	- kr
Amorteringar ***	0,75%		167 438 kr
Avsättning underhåll ****	40 kr/m ²		71 760 kr

Summa			860 520 kr
--------------	--	--	-------------------

* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

*** Amortering sker med 0,75% de första fem åren, därefter enligt 95-årig serieplan.

**** Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	860 520 kr
-----------------------	------------

Summa	860 520 kr
--------------	-------------------

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Area m ²	Biarea m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
1	143	19	6,9656%	5 995 000	500 000	6 495 000	4 995
2	140	19	6,9656%	5 995 000	500 000	6 495 000	4 995
3	24	14	2,7820%	1 395 000	300 000	1 695 000	1 995
4	143	19	6,9656%	5 995 000	500 000	6 495 000	4 995
5	140	19	6,9656%	5 995 000	500 000	6 495 000	4 995
6	24	14	2,7820%	1 395 000	300 000	1 695 000	1 995
7	118	0	6,6867%	4 895 000	500 000	5 395 000	4 795
8	118	0	6,6867%	5 050 000	500 000	5 550 000	4 795
9	24	14	2,7820%	1 395 000	300 000	1 695 000	1 995
10	118	0	6,6867%	4 995 000	500 000	5 495 000	4 795
11	118	0	6,6867%	5 050 000	500 000	5 550 000	4 795
12	24	14	2,7820%	1 395 000	300 000	1 695 000	1 995
13	143	19	6,9656%	5 695 000	500 000	6 195 000	4 995
14	140	19	6,9656%	5 695 000	500 000	6 195 000	4 995
15	47	0	3,2004%	2 695 000	300 000	2 995 000	2 295
16	143	19	6,9656%	5 695 000	500 000	6 195 000	4 995
17	140	19	6,9656%	5 695 000	500 000	6 195 000	4 995
18	47	0	3,2004%	2 695 000	300 000	2 995 000	2 295
18	1794	208	100%	77 720 000	7 800 000	85 520 000	71 710

Kostnaden för lägenhetens värme, hushållsel, vatten och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift" ovan.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area m ²	Värme ca kr/mån	Hushållsel ca kr/mån	Vatten ca kr/mån	Hemförsäkring ca kr/mån
24	148	120	150	84
47	290	235	150	165
118	728	590	225	413
140	863	700	225	490
143	882	715	225	500

Kostnaderna ovan är uppskattade, de faktiska kostnaderna beror på förbrukning och abonnemang/avtal med leverantörerna.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	60 086 kr/m ²
Föreningslån	12 444 kr/m ²
Insats + upplåtelse	47 670 kr/m ²
Driftkostnad	97 kr/m ²
Årsavgift	480 kr/m ²
Uppskattad värmekostnad	74 kr/m ²
Uppskattad elkostnad	60 kr/m ²
Uppskattad hemförsäkringskostnad	42 kr/m ²
Avskrivningar	202 kr/m ²
Amortering	93 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2021-04-23.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare.

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 det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid kostnadskalkylens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1% (362 700 kr) av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Huddinge 2021-04-23

Bostadsrättsföreningen Högmora Höjden

Mikael Wiklund

Mathias Haake

Peter Lundholm

BILAGA:

Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	446 500	443 151	439 802	436 454	433 105	429 736	426 347	422 938	419 508	416 057	412 586	394 915
Avskrivningar	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700	362 700
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	174 823	178 319	181 885	185 523	189 233	193 018	196 879	200 816	204 832	208 929	213 108	235 288
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206 499
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	71 760	73 195	74 659	76 152	77 675	79 229	80 813	82 430	84 078	85 760	87 475	96 580
Amortering	167 438	167 438	167 438	167 438	167 438	168 443	169 455	170 472	171 495	172 525	173 561	178 834
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	860 520	862 103	863 785	865 567	867 452	870 426	873 493	876 555	879 914	883 271	886 729	1 112 115
Årsavgift kr/kvm/år	480	481	481	482	484	485	487	489	490	492	494	620
Underskott avskrivning - avsättning underhåll	-	123 503	-	119 110	-	115 028	-	109 798	-	104 415	-	266 120
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	860 520	862 103	863 785	865 567	867 452	870 426	873 493	876 555	879 914	883 271	886 729	1 112 115
Kassaflöde												
Intäkter	860 520	862 103	863 785	865 567	867 452	870 426	873 493	876 555	879 914	883 271	886 729	1 112 115
Kostnader	-	621 323	-	621 977	-	622 754	-	623 754	-	624 986	-	836 702
Återinförda avskrivningar												
kassaflöde för löpande drift	239 198	240 633	242 097	243 590	245 113	247 672	250 268	252 902	255 574	258 285	261 036	275 413
Amorteringar	-	167 438	-	167 438	-	168 443	-	170 472	-	172 525	-	178 834
Investeringar												
Summa kassaflöde	71 760	73 195	74 659	76 152	77 675	79 229	80 813	82 430	84 078	85 760	87 475	96 580
Prognosföresättningar												
Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2,0%											
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	39 346 000	40 132 920	40 935 578	41 754 290	42 589 376	43 441 163	44 309 987	45 196 186	46 100 110	47 022 112	47 962 554	52 954 536
Föreningslån	22 325 000	22 157 562	21 990 124	21 822 686	21 655 248	21 486 805	21 317 350	21 146 878	20 975 383	20 802 858	20 629 297	19 745 738

Fastigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 362 700 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	480	481	481	482	484	485	487	489	490	492	494	620
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	480	604	604	604	604	605	606	607	607	608	609	750
2. Dagens räntenivå +2%	480	728	727	726	725	725	725	724	724	724	724	840
1. Dagens räntenivå - 1%	480	357	359	361	363	365	368	371	374	376	379	510
2. Dagens räntenivå - 2%	480	234	236	239	242	246	249	253	257	260	264	400
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	480	482	484	487	489	493	496	500	504	507	511	667
2. Dagens inflationsnivå +2%	480	483	487	491	496	501	506	512	518	524	530	721
1. Dagens inflationsnivå -1%	480	479	479	478	478	478	478	478	478	478	479	579
2. Dagens inflationsnivå -2%	480	478	476	474	472	471	470	468	467	466	464	543

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Kostnads kalkyl Högmora höjden




Unikt dokument-id:

e2991f54-651d-4981-8f2c-0933541f

Dokumentets fingeravtryck:

8aa29d0569c6d99421e5a3b903e77be1f910fa4b096682ff7362287be88311be5
2dd3329e45be32836e7cea30405019a7c92d390cd56a9d42aa4cf0365f78f33

Undertecknare

 Mikael Wiklund E-post: mikael.wiklund@jwk.se Enhet: Mobile Safari 13.1 on iOS 13.5 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 62.20.224.239 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Mikael Wiklund (197408080179) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-04 08:43:33 UTC
 Mathias Haake E-post: mathias.dahlstrom.86@gmail.com Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 90.235.82.38 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden	Undertecknad med BankID : MATHIAS HAAKE (198602250014) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-04 10:46:09 UTC
 Peter Lundholm E-post: peter@erikssonmekaniska.se Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.4 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 62.20.224.239 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden	Undertecknad med BankID : Peter Lundholm (197306300091) Betrodd tidsstämpel: 2021-05-04 11:20:16 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-05-04 11:20:16 UTC



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Högmora Höjden*, organisationsnummer 769639-4902, digitalt daterad 2021-05-04 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. 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.

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

Stockholm 2021-05-07

Claes Mörk
Jur.kand

Anders Uby
Civ.ek.

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:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bofaktablad
Bygglov 2021-01-13
HD Dom 2021-03-30 Mål Ö 94-20
Låneoffert Aros Kapital 2021-04-24

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Högmora Höjden

Unikt dokument-id:

9670146f-99b3-4da4-8281-b9f61f98

Dokumentets fingeravtryck:

ac42f0123bf74338afc2cfff5ebb87eab92f7b86ddbe2cbc0ef4f06c9cc029424fc
5fd8b1b41231e2e73922189f023b9b006781e7b201f8fd9c333547aa434a

Undertecknare

<p>AU Anders Uby</p> <p>E-post: anders.uby@efin.se Enhet: Chrome 90.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 213.65.252.194 IP Plats: Nykvarn, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Anders Olof Uby (196305261130)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-05-07 12:35:12 UTC</p>
<p>CM Claes Mork</p> <p>E-post: claes.mork@cadmus.se Enhet: Mobile Safari 14.0 on iOS 14.0 AP iPhone (smartmobil) IP nummer: 46.230.168.204 IP Plats: Vollsjo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Claes Gunnar Mörk (194312271317)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2021-05-07 14:29:42 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-05-07 14:29:42 UTC

