
Kostnadskalkyl för

Brf Högmoraprakten

Org.nr. 769634-4055

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Högmoraprakten med organisationsnummer 769634-4055. Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2017-04-03, har till syfte 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 under året 2019 uppföra 24 bostadsrättslägenheter. Arean kommer att uppgå till totalt 2.144 kvm.

Husen kommer att ligga i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde nedanstående fastigheter och sedan, genom en internttransaktion, överfört fastigheterna till föreningen.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Huddinge Högmora 4:73, 4:87, 4:90, 4:91, 4:128, 4:130, 4:139, 4:150 ("Fastigheterna")
Adress:	Enbackavägen 3 A-F, Gläntstigen 4A-B, 4D-E, 6A-B, 6 D-E, 18B Miltons Väg 18A
Kommun:	Huddinge
Byggnadsår:	2019-2020
Husets utformning:	8 parhus och 8 Attefallshus
Markareal:	7.958 kvm
Lägenheter:	24 bostadsrätter
Totalarea:	1.965 kvm
Rättigheter:	Officialservitut, förmån, avseende väg (0126K-16603.1)
kan förändras pga	Officialservitut, förmån, avseende Va-ledningar (0126K-16603.2)
lantmäteriförrättning	Officialservitut, last, avseende arbetsområde (0126K-15864.1)
	Officialservitut, last, avseende släntservitut (0126K-15864.2)
	Officialservitut, last, avseende väg (0126K-15866.1)
	Officialservitut, last, avseende Va-ledningar (0126K-15866.2)
	Officialservitut, last, avseende väg (0126K-16603.1)
	Officialservitut, last, avseende Va-ledningar (0126K-16603.2)
Byggskede:	Bygglov har skickats in, bygglov för fastigheterna 4:87 och 4:128 har erhållits
Upplåtelse:	Beräknad till kvartalet innan inflytt
Inflyttning:	Beräknad from kvartal 4 år 2019 till kvartal 1 år 2020 allteftersom husen blir klara

B. Beräknad anskaffningskostnad

Produktionskostnad	97 445 400 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m)	
Lagfartskostnad	433 356 kr
Pantbrevskostnad	503 254 kr
Summa	98 382 010 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa att finansiera	98 432 010 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	26 102 010 kr
Upplåtelseavgift	14 466 000 kr
Insatser	57 864 000 kr
Summa	98 432 010 kr

D. Beräknat taxeringsvärde

Beräknat år 2019	Bostäder	Lokaler
Byggnad	22 784 000 kr	0 kr
Mark	9 798 000 kr	0 kr
Summa	32 582 000 kr	0 kr

E. Föreningens kostnader

Räntor *	652 550 kr
Driftkostnader	210 060 kr
Amorteringar **	130 510 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	- kr
Reparationsfondering ****	75 000 kr
Summa	1 068 120 kr

* bindningstiden för lånet, enligt erhållen bankoffert, motsvarar en bindningstid om 3 år, löptiden förlängs därefter med 3 år i taget

** amortering beräknas till 0,5%

*** bostadsdelen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** avsättning, enligt föreningens stadgar § 47, ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

F. Finansiering av årskostnaden

Årsavgifter	1 068 120 kr
Summa	1 068 120 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhet	Area kvm	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats +upplåtelse- avgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
2	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
3	44	2,9210%	1 832 000	458 000	2 290 000	31 200	2 600
4	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
5	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
6	44	2,9210%	1 832 000	458 000	2 290 000	31 200	2 600
7	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
8	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
9	44	2,9210%	1 832 000	458 000	2 290 000	31 200	2 600
10	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
11	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
12	31	2,3593%	1 192 000	298 000	1 490 000	25 200	2 100
13	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
14	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
15	31	2,3593%	1 192 000	298 000	1 490 000	25 200	2 100
16	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
17	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
18	31	2,3593%	1 192 000	298 000	1 490 000	25 200	2 100
19	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
20	70	4,3254%	2 560 000	640 000	3 200 000	46 200	3 850
21	31	2,3593%	1 192 000	298 000	1 490 000	25 200	2 100
22	143	5,6117%	3 192 000	798 000	3 990 000	59 940	4 995
23	57	3,7074%	2 312 000	578 000	2 890 000	39 600	3 300
24	44	2,9210%	1 832 000	458 000	2 290 000	31 200	2 600
1 991	100%	57 864 000	14 466 000	72 330 000	1 068 120	89 010	

Kostnaden för lägenhetens förbrukning, uppvärmning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump. Bostadsrättshavarna betalar därmed själva för uppvärmning efter egen förbrukning. Kostnaden för uppvärmning kan uppskattas till ca 65 kr/kvm, vilket ger en månadskostnad för de små lägenheterna på mellan 168 kr till 380 kr och för den större på 775 kr.

H. Nyckeltal

Anskaffningskostnad, kr/kvm Boa	49 413
Föreningslån, kr/kvm Boa	13 110
Insats och upplåtelseavgift, kr/kvm Boa	36 328
Driftkostnad, kr/kvm Boa	106
Årsavgifter exkl värme, kr/kvm Boa	536
Reparationsfondering, kr/kvm Boa	38
Kassaflöde, kr/kvm Boa	38
Avskrivning, kr/kvm Boa	201
Amortering, kr/kvm Boa	66

I. Övrigt

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära. Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades under februari år 2019.

Fastigheterna kommer att vara försäkrade till fullvärde med en styrelseansvarsförsäkring.

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.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen beräknar att göra en avskrivning om 1%.

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


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

Som bilaga redovisas en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

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

Huddinge 2019-02-28

Bostadsrättsföreningen Högmoraprakten



Gabriel Onar



David Kerimo

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys