

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Runö Företagspark

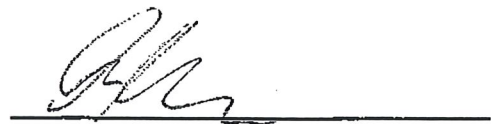
Org.nr. 796937-0092

Österåkers Kommun

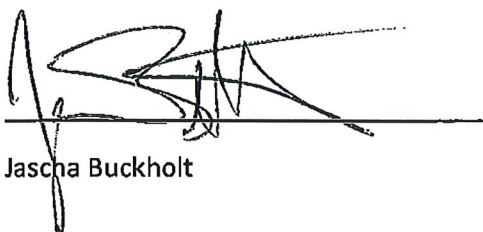
Stockholm 2018-12-19



David Malmström



Christopher Axenhorn



Jascha Buckholt



KOSTNADSKALKYL

för Bostadsrättsföreningen Runö Företagspark med organisationsnummer 769637-0092.

Avser fastigheten Österåker Husby 3:30 i Österåkers kommun med adress Sågvägen 33.

Bostadsrättsföreningen, som registrerades hos Bolagsverket den 2018-12-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta lägenheter för lokaländamål åt medlemmar, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under år 2019 förvärva Fastigheten Österåker Husby 3:30 om totalt 5 604 kvm tomtyta, och uppföra en byggnad som ska inrymma totalt 20 st verksamhetslokaler med bostadsrätt. Transaktionerna kommer att ske enligt följande; Bostadsrättsföreningen avser att förvärva Husby Fastighets AB, vars enda tillgång är fastigheten Österåker Husby 3:30, och därefter förvärva fastigheten från Husby Fastighets AB.

Totala byggnadsarean kommer att uppgå till cirka 3 830 kvm, varav cirka 3 700 kvm utgör lokalyta och cirka 130 kvm utgör entréhus och korridor från vilken medlemmarna har tillgång till sina lokaler på plan 2. Preliminärt inflyttningssklart under fjärde kvartalet 2019, varvid upplåtelse sker vid samma tidpunkt. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen 1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Beräknat. tax.värde 2019	22 405	tkr, varav byggnad	18 200	tkr
och mark	4 205	tkr		

ANSKAFFNINGSKOSTNAD (KR)

Beräknad anskaffningskostnad, innefattande bl.a entreprenadkostnad, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter exkl mervärdesskatt.

53 390 000

FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (KR)

Insatser	29 900 000
Upplåtelseavgifter	4 490 000
Beräknat nya föreningslån med snittränta	3,50% 19 000 000

53 390 000

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (KR)

Räntor	665 000
Amorteringar	50 år 380 000
Driftskostnader	210 000
Inkomstskatt	35 554
Fastighetsskatt	0,5 % 112 025
Avskrivning	309 670 kr
Reparationsfondering (0,3% av tax. värdet)	67 215

1 469 794

FINANSIERING AV ÅRSKOSTNADEN (KR)

Årsavgifter medlemmar

1 469 794

¹⁾ För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats motsvara 4 490 000 kronor totalt. Upplåtelseavgifterna kan komma att fördela sig olika på bostadsrätterna och avvika från detta belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras föreningens förvärvskostnad och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i november 2018.

Grundläggning:	Betongplatta.
Golv:	Spolränna i respektive lokal kopplad till gemensam oljeavskiljare. På plan 2 installeras klinkergolv i linje med pentry mot trappan. I övrigt betonggolv (alt HDF).
Stomme:	Självbärande stomme av limträ med träbjälklag.
Fasader:	Fasader av sandwichelement. Fasaden kompletteras med horisontella fasadband för dagsljusinsläpp. Betongsockel runt fastigheten.
Tak:	Plåttak, takduk av papp.
Portar:	Varje lokal förses med manuell vikport, 4 x 4,5 m med isolerglas för ljusinsläpp. Fristående gångdörr vid sidan om vikporten.
Uppvärmning:	Värmekälla fjärrvärme.
Data:	Fiber/data draget till respektive lokal.
EL:	Grundbelysning samt minst 4 st 230V uttag per lokal.
HWC:	HWC inklusive dusch (klinkergolv samt kakel i dusch/ovan tvättställ).
Utvändigt:	Gårdsplanen inhägnas, beläggs med asfalt och förses med grind. Linjemålning för personbilsparkeringar. Gemensam oljeavskiljare.

Bygglov beviljades 2018-10-23. Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

Fastigheten kommer inte ingå i gemensamhetsanläggning eller belastas med servitut.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till annan fördelning vid slutplacering.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som per idag motsvarar 1% avskrivning per år. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond.

Bostadsrättsföreningen kommer att beskattas på sedvanligt sätt då den inte skattemässigt klassificeras som privatbostadsföretag utan utgör en så kallad oäkta bostadsföretag.

Byggnaden på Fastigheten är nyproducerad och Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla sedvanliga entreprenadgarantier. Mot denna bakgrund bedöms underhållsbehovet under år 1-16 vara begränsat, utöver löpande normalt underhåll.

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.

Styrelsen ansöker om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet. Säkerhet avseende förskott kommer att säkerställas via bankgaranti eller motsvarande arrangemang.

Föreningen avser att ansöka om frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt.



Lägenhetsförteckning

Lägenhet	Yta (kvm)	Insats (kr)	Upplåtelseavgifter ¹⁾ (kr)	Andelstal årsavgift	Årsavgift ²⁾ (kr)	Årsavgift ²⁾ (kr/mån)
1	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
2	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
3	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
4	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
5	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
6	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
7	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
8	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
9	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
10	190	1 495 000	-	5,1351	75 476	6 290
11	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
12	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
13	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
14	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
15	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
16	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
17	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
18	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
19	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
20	180	1 495 000	-	4,8649	71 503	5 959
Entré, korr	130	0	-	-	-	-
3 830		29 900 000	4 490 000	100,0000	1 469 794	122 483

Varje lokal har egna mätare för el, vatten och värme. Bostadsrättshavaren debiteras el-, värme- och vattenkostnaden efter till självkostnadspris och enligt faktisk förbrukning. Kostnaden för vatten och värme kan uppgå till 70 kr/kvm och år, men varierar stort beroende på verksamhetens art och därmed förbrukning.

¹⁾ För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats motsvara 4 490 000 kronor totalt. Upplåtelseavgifterna kan komma att fördela sig olika på bostadsrätterna och avvika från detta belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras föreningens förvärvskostnad och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

²⁾ Årsavgifterna är angivna exklusive mervärdesskatt. Föreningen kommer att ta ut moms på årsavgiften.

Nyckeltal

Insats & upplåtelseavgift / LOA	9 295	kr/kvm
Lån / LOA	5 235	kr/kvm
Total anskaffningskostnad / LOA	14 430	kr/kvm
Driftskostnader	57	kr/kvm/år
Avskrivningar	84	kr/kvm/år
Kassaflöde	18	kr/kvm/år
Årsavgift	397	kr/kvm/år
Värme, vatten, el*	70	kr/kvm/år

* uppskattad kostnad, varierar stort beroende på verksamhetens art och därmed förbrukning.

Resultat - och kassaflödesprognos

	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter	1 469 794	397
Övriga intäkter	0	
Summa intäkter	1 469 794	
Driftskostnader	-210 000	-57
Fastighetsskatt	-112 025	
Inkomstskatt	-35 554	
Avskrivningar	-309 475	
Räntekostnader	-665 000	-180
Summa kostnader	-1 332 054	-360
Årets resultat	137 740	
Avsättning underhållsfond	-67 215	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 469 794	
Summa kostnader	-1 332 054	
Återföring avskrivningar	309 475	84
Kassaflöde från löpande drift	447 215	121
Amorteringar	-380 000	
Summa kassaflöde	67 215	18
Area upplåten med bostadsrätt	3 700	

ASD OA
BB KF

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (KR)												
Kapitalkostnader												
Räntor	665 000	651 700	638 400	625 100	611 800	598 500	585 200	571 900	558 600	545 300	532 000	465 500
Driftkostnader	210 000	213 150	216 347	219 592	222 886	226 230	229 623	233 067	236 563	240 112	243 714	262 549
Amorteringar/avsättningar												
Amorteringar/avsättningar	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000	380 000
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	67 215	68 223	69 247	70 285	71 340	72 410	73 496	74 598	75 717	76 853	78 006	84 034
Övriga kostnader												
Fastighetskatt	112 025	113 705	115 411	117 142	118 899	120 683	122 493	124 330	126 195	128 088	130 010	140 057
Inkomstskatt	35 554	45 293	55 134	65 079	75 129	85 286	95 551	105 927	116 414	127 015	137 731	193 098
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgift	1 469 794	1 472 072	1 474 539	1 477 199	1 480 054	1 483 108	1 486 363	1 489 823	1 493 490	1 497 368	1 501 460	1 525 238
Avskrivningar												
Linjär avskrivning	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475	309 475
Prognosförutsättningar:												
Ränteantagande	3,50%											
Inflationsantagande	1,50%											
Taxeringsvärde	22 405 000	22 741 075	23 082 191	23 428 424	23 779 850	24 136 548	24 498 596	24 866 075	25 239 066	25 617 652	26 001 917	28 011 449
Föreningslån	19 000 000	18 620 000	18 240 000	17 860 000	17 480 000	17 100 000	16 720 000	16 340 000	15 960 000	15 580 000	15 200 000	13 300 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Övanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1 januari-31 december.												
I kalkylen görs en linjär avskrivning om 1,0% Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond.												
Amortering och avsättning till underhåll uppgår år 1 enligt planen till 562 076 kr, vilket överstiger angivna avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna överstiga avsättning till underhåll och amortering kommer föreningen att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå enligt övanstående prognos												
Årsavgift enligt övanstående prognos	1 469 794	1 472 072	1 474 539	1 477 199	1 480 054	1 483 108	1 486 363	1 489 823	1 493 490	1 497 368	1 501 460	1 525 238
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 659 794	1 658 272	1 656 939	1 655 799	1 654 854	1 654 108	1 653 563	1 653 223	1 653 090	1 653 168	1 653 460	1 658 238
2. Dagens räntenivå -1%	1 279 794	1 285 872	1 292 139	1 298 599	1 305 254	1 312 108	1 319 163	1 326 423	1 333 890	1 341 568	1 349 460	1 392 238
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 469 794	1 475 964	1 478 490	1 481 209	1 484 124	1 487 239	1 490 556	1 494 079	1 497 810	1 501 753	1 505 910	1 530 032
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 469 794	1 468 179	1 470 588	1 473 189	1 475 984	1 478 977	1 482 170	1 485 567	1 489 170	1 492 983	1 497 009	1 520 443

[Handwritten signatures and initials]

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Runö Företagspark, org.nr. 769637-0092, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar i kostnadskalkylen är vederhäftiga och framstår som hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 5 kap 3 §, 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.

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

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet och avser en bedömning av en beräknad kostnad.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga till intyget.

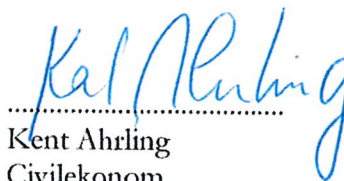
Stockholm 2018-12-19



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-12-19



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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



Bil. 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av kostnadskalkyl för Brf Runö Företagspark, org.nr. 769637-0092.

Registreringsbevis Brf Runö Företagspark 2018-12-11,
stadgar registrerade 2018-12-11,
finansieringsoffert Fastum Hypoteksförvaltning AB 2018-12-11,
beräkning av taxeringsvärde 2018-02-05,
FDS-utdrag 2017-11-08,
ekonomiska beräkningar drift mm,
förvärvsstruktur,
projektkalkyl 2018-12-10,
bygglov 2018-10-23,
byggnadsbeskrivning,
objektsspecifikation,
markplanering,
nybyggnadskarta,
avskrivningsunderlag,
anbud entreprenad Nova Panelsystem AB 2018-11-20,
referenshyror 2017-12-31,
skattekalcul 2017-12-31,
aktieöverlåtelseavtal mellan Mainstay Intressenter IV AB och Husby Holding AB
utkast 2018-12-11,
avsiktsförklaring mellan Husby Fastighets AB och Mainstay Fastigheter AB 2018-05-22,
garanti/utfästelse Mainstay Intressenter IV AB 2018-12-17.

KA JB

HO