

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ROSLAGSPORTEN I TÄBY

T Ä B Y K O M M U N
(769635-5770)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 10-11
H	Ekonomisk prognos	sid 12
I	Känslighetsanalys	sid 13
J	Särskilda förhållanden	sid 14

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Roslagsporten i Täby (769635-5770) i Täby kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bebyggelsen utgörs av 60 lägenheter uppdelade i olika volymer och varierande fasader. Produktion på plats för projektet planeras starta under kvartal 4 2023. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under kvartal 3 2025. Upplåtelse beräknas ske från och med kvartal 2 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Nya Hem Produktion AB och genomförs på totalentreprenad. Enligt totalentreprenadkontraktet mellan bostadsrättsföreningen och OBOS Nya Hem Produktion AB, svarar OBOS Nya Hem Produktion AB för årsavgifter för osålda lägenheter under 6 månader efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning och att inom denna tid även teckna upplåtelseavtal och därvid förvärva bostadsrättsföreningens osålda lägenheter.

OBOS Nya Hem Produktion AB garanterar att den totala anskaffningskostnaden inte överskrider samt beräknade intäkter avseende bostadsrättsföreningens lokaler under de första två åren. Eventuell utebliven garagehyra omfattas inte.

Bostadsrättsföreningen har godkänt möjligheten att, för ett visst antal bostadsrättslägenheter, förvärva aktuell lägenhet tillsammans med OBOS Boköpsmodeller AB, enligt modellen *Deläga*.

Fastigheten kommer att förvärvats genom bolagsköp. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Skatten blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer aktuella fastigheter. För närvarande kan inte summan för latent skatt uppskattas.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastighet med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B **BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Täby Blåklinten 3

Adress: Gamla Norrtäljevägen 126, 128, 130, 132, 134.

Fastighetens areal: 1 606 kvm

Bostadsarea: 4 721 kvm

Lokalarea: 57 kvm

Garageplatser: 38 platser

Bygglov: Beviljat 2023-02-14

Bebyggelsen utgörs av 60 bostadsrättslägenheter samt en lokal fördelat över ett flerbostadshus med upp till 8 våningar med solceller och sedum på taket. Fasaderna har hämtat inspiration från amerikanska och engelska townhouses och är uppdelade i olika volymer med varierande material såsom trä, betong, tegel och plåt.

Tomtmark/trädgård

Kvarteret har en gemensam innergård där det kommer finnas lekyta, planteringar samt flertal cykelställ.

Parkering

Parkering kommer att finnas i ett gemensamt garage. Garaget förvaltas av externt parkeringsbolag där 38 platser, varav 8 laddplatser reserveras för Brf Roslagsporten i Täby. Hyreskontrakt för garageplats tecknas separat med parkeringsbolag. Preliminär hyreskostnad för garageplats är 1600 kr per månad respektive 2100 kr för plats med elanslutning (utöver det tillkommer kostnad för själva elförbrukningen genom individuell mätning).

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för skötsel av gemensam innergård samt gemensamt garage. Innergården förvaltas av Näsby Blåklintens samfällighetsförening (717921-6606) där bostadsrättsföreningen Roslagsporten i Täby kommer ingå. Samfällighetsföreningen kommer bestå av 8 bostadsrättsföreningar som innehar fastigheterna Blåklinten 1-8. Det gemensamma garaget kommer vara delägarförvaltad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar: 5-8

Grundläggning: Betongplatta på mark

Stomme: Stål och betong

Bjälklag: Betong

Yttertak: Låglutande tak med sedum och solceller

Terrasser: Trall och pinnräcke

Balkong: Golv av betong. Pinn- och glasräcken

Fasad: Tegel, plåt, granitsten samt puts

Dörrar: Säkerhetsdörrar

Fönster: Aluminiumbeklädda fönster och insida av trä

Innerväggar i lägenhet: Gipsväggar

Lägenhetsavskiljande väggar: Betong

Kök: Vedum köksinredning

Badrum: Handdukstork, klinker, kakel och vikbar duschvägg

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme med vattenburna radiatorer

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)

TV/data/tele: Kollektivt bredbandsabonnemang med Telia

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Målade	Målat
Kök	Ekparkett	Målade	Målat
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Den totala anskaffningskostnaden baseras på offert innefattande entreprenad och markköp samt likviditetsreserv om 90 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 379 555 500 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån, insatser och upplåtelseavgifter som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	64 503 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser och upplåtelseavgifter	315 052 500 kr
 Summa beräknad finansiering	 379 555 500 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastighet.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bind.tid	Ränta %	Amotering	Ränta Kronor	Räntegaranti 0,8%	Amortering kronor	Summa Kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 501 000	120	1 år	5,00%	rak	1 075 050	-172 008	179 175	1 082 217
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 501 000	120	2 år	5,00%	rak	1 075 050	-172 008	179 175	1 082 217
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	21 501 000	120	4 år	5,00%	rak	1 075 050	-172 008	179 175	1 082 217
Summa lån	64 503 000		snitt	5,00%		3 225 150	-516 024	537 525	3 246 651
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	315 052 500								
Föreningens kassa vid tillträdet	90 000								
Föreningens projektkostnad	379 555 500								
Kapitalutgifter						3 225 150		537 525	3 246 651
Driftkostnader, föreningens gemensamma									1 510 000
Fastighetsskatt lokal									10 440
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll									191 120
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare									658 400
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar									5 616 611

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånet utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 64 503 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 5,0%	3 225 150
Amortering 120 år enligt erhållen offert	537 525
Tillfällig räntegaranti 0,8%-enheter, se sid 12 not 9	-516 024

Beräknad kapitalutgift år 1 **3 246 651**

Driftkostnader och övriga kostnader	1 510 000
Fastighetsskatt lokal	10 440
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA+LOA)	191 120
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	658 400
Fastighetsavgift bostäder (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **5 616 611**

Insatser och lån kommer tillföra att föreningen vid övertagande har 90 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Den offererade snitträntan är 4,81 % enligt SEBs offert daterad 2023-08-14.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 12.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 246 688 541 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 2 055 738 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens förväntade driftskostnader

Förvaltningskostnader **300 000 kr**

Avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, styrelsearvode samt revision, fastighetsförsäkring samt övriga förvaltningskostnader.

Förbrukningskostnader **760 000 kr**

Avseende vatten och avlopp, gemensam el, uppvärmning (exklusive tappvarmvatten för bostäder) avfallshantering och snöröjning tak.

Skötsel **450 000 kr**

Avseende fastighetsskötsel, lokal och garage, service tekniska installationer samt driftreserv.

Summa **1 510 000**

Varmvatten (faktureras br-havare i samband med mån.avg.) 150 000

Hushållsel (faktureras br-havare i samband med mån.avg.) 350 000

IT (faktureras br-havare i samband med mån.avg.) 158 400

Summa **2 168 400**

Kr/m² BOA 459

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge september 2023.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av respektive bostadsrättslägenhet
- ansvarar för skötsel och underhåll i de fall det finns upplåten tomtmark i anslutning till lägenheten
- kommer att inneha fiberabonnemang som tecknats av bostadsrättsföreningen i sin helhet. Därmed tillkommer en kostnad, oavsett nyttjande, så länge bostadsrättsföreningen har avtal med aktuell leverantör.

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA+LOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 4 721 kvm samt en LOA om 57 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	79 438
Belåning (slutfinansiering)	13 500
Belåning (slutfinansiering, baserat på enbart BOA)	13 663
Insats och upplåtelseavgift (baserat på enbart BOA)	66 734
Årsavgift, snitt (baserat på enbart BOA)	905
Föreningens driftkostnad (baserat på enbart BOA)	320
Förenings driftkostnad varmvatten, hushållsel samt IT (baserat på enbart BOA) ¹⁾	139
Lägenhetshavarnas beräknade drift (baserat på enbart BOA)	139
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	430
Amortering	113

¹⁾ Kostnaden för varmvatten, hushållsel samt IT som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 60 lägenheter	4 273 899
Hysesintäkter 38 garageplatser i delägarförvaltad garage*	559 872
Hysesintäkter lokal	114 000
Fastighetsskatt lokalhyresgäst	10 440
Driftkostnader för vidaredebitering till bostadsrättshavare	658 400
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	5 616 611

*Garageplatser är beräknade med en vakansgrad om 10%

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER, UPPLÅTELSEAVGIFTER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning Antal RoK	Upplåten markyta	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats	Andelstal	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	PreL Månadsavgift varmvatten kr/mån	PreL Månadsavgift hushållsel kr/mån	Månadsavgift IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
				Kr	Kr	kr/m ²	%						
1-1001	72	2 RoK		3 363 407	831 343	46 714	1,5718%	67 178	5 598	191	445	220	6 454
1-1002	50	2 RoK		2 335 700	704 050	46 714	1,2596%	53 834	4 486	132	309	220	5 147
1-1101	36	1 RoK		1 681 704	308 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1102	118	5 RoK		5 512 251	1 307 499	46 714	2,2246%	95 079	7 923	312	729	220	9 185
1-1103	99	4 RoK		4 624 685	1 565 065	46 714	1,9550%	83 555	6 963	262	612	220	8 057
1-1201	36	1 RoK		1 681 704	413 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1202	118	5 RoK		5 512 251	1 412 499	46 714	2,2246%	95 079	7 923	312	729	220	9 185
1-1203	99	4 RoK		4 624 685	1 617 565	46 714	1,9550%	83 555	6 963	262	612	220	8 057
1-1301	36	1 RoK		1 681 704	518 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1302	118	5 RoK		5 512 251	1 622 499	46 714	2,2246%	95 079	7 923	312	729	220	9 185
1-1303	99	4 RoK		4 624 685	1 880 065	46 714	1,9550%	83 555	6 963	262	612	220	8 057
1-1401	36	1 RoK		1 681 704	623 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1402	118	5 RoK		5 512 251	1 937 499	46 714	2,2246%	95 079	7 923	312	729	220	9 185
1-1403	99	4 RoK		4 624 685	1 985 065	46 714	1,9550%	83 555	6 963	262	612	220	8 057
1-1501	36	1 RoK		1 681 704	728 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1502	118	5 RoK		5 512 251	2 199 999	46 714	2,2246%	95 079	7 923	312	729	220	9 185
1-1503	115	4 RoK		5 372 109	4 072 641	46 714	2,1821%	93 259	7 772	304	710	220	9 007
1-1601	36	1 RoK		1 681 704	833 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1602	118	5 RoK		5 512 251	2 882 499	46 714	2,2246%	95 079	7 923	312	729	220	9 185
1-1701	36	1 RoK		1 681 704	1 043 046	46 714	1,0609%	45 342	3 779	95	222	220	4 316
1-1702	135	6 RoK		6 306 389	6 498 361	46 714	2,4659%	105 390	8 783	357	834	220	10 194
2-1001	101	4 RoK		4 718 113	1 366 637	46 714	1,9834%	84 768	7 064	267	624	220	8 175
2-1002	98	4 RoK	M	4 577 971	1 454 279	46 714	1,9408%	82 948	6 912	259	605	220	7 997
2-1101	97	4 RoK	M	4 531 257	1 553 493	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
2-1102	45	2 RoK	M	2 102 130	727 620	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
2-1103	81	3 RoK		3 783 833	935 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
2-1201	97	4 RoK		4 531 257	1 710 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
2-1202	45	2 RoK		2 102 130	780 120	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
2-1203	81	3 RoK		3 783 833	1 040 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
2-1301	97	4 RoK		4 531 257	1 920 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
2-1302	45	2 RoK		2 102 130	885 120	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
2-1303	81	3 RoK		3 783 833	1 250 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
2-1401	97	4 RoK		4 531 257	2 025 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
2-1402	45	2 RoK		2 102 130	1 042 620	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
2-1403	81	3 RoK		3 783 833	1 565 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
2-1501	66	3 RoK		3 083 123	3 211 627	46 714	1,4867%	63 539	5 295	175	408	220	6 097
2-1502	81	3 RoK		3 783 833	1 670 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
2-1601	66	3 RoK		3 083 123	1 689 127	46 714	1,4867%	63 539	5 295	175	408	220	6 097
2-1602	81	3 RoK		3 783 833	1 775 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1001	101	4 RoK		4 718 113	1 366 637	46 714	1,9834%	84 768	7 064	267	624	220	8 175
3-1002	98	4 RoK		4 577 971	1 454 279	46 714	1,9408%	82 948	6 912	259	605	220	7 997
3-1101	97	4 RoK	M	4 531 257	1 553 493	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
3-1102	45	2 RoK	M	2 102 130	727 620	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
3-1103	81	3 RoK	M	3 783 833	1 040 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1201	97	4 RoK		4 531 257	1 710 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
3-1202	45	2 RoK		2 102 130	832 620	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
3-1203	81	3 RoK		3 783 833	1 250 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1301	97	4 RoK		4 531 257	1 920 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
3-1302	45	2 RoK		2 102 130	937 620	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
3-1303	81	3 RoK		3 783 833	1 355 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1401	97	4 RoK		4 531 257	2 025 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
3-1402	45	2 RoK		2 102 130	1 095 120	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
3-1403	81	3 RoK		3 783 833	1 565 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1501	97	4 RoK		4 531 257	2 235 993	46 714	1,9266%	82 342	6 862	257	599	220	7 938
3-1502	45	2 RoK		2 102 130	1 252 620	46 714	1,1886%	50 801	4 233	119	278	220	4 851
3-1503	81	3 RoK		3 783 833	1 670 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1601	66	3 RoK		3 083 123	3 369 127	46 714	1,4867%	63 539	5 295	175	408	220	6 097
3-1602	81	3 RoK		3 783 833	1 775 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
3-1701	66	3 RoK		3 083 123	1 794 127	46 714	1,4867%	63 539	5 295	175	408	220	6 097
3-1702	81	3 RoK		3 783 833	1 985 917	46 714	1,6995%	72 637	6 053	214	500	220	6 988
BOA	4 721			220 536 750	94 515 750		100,000%	4 273 899	356 158				
Antal	60												

*M=upplåten markyta

Talen i tabellen ovan är avrundade till närmsta heltal.

Kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av tappvarmvatten och el samt gemensamt tecknat fiberabonnemang är en del av årsavgiften och redovisas som en preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Debitering av tappvarmvatten och el sker efter faktisk förbrukning. Förbrukningskostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Den totala anskaffningskostnaden består av en insats samt en upplåtelseavgift, vilken fördelas efterhand. Dessa båda bildar tillsammans totalkostnaden för aktuell bostadsrättslägenhet. För totalsumma, se separat prislista.

Andelstalet är beräknat som 67% baserat på bostadens bostadsyta och med 33% som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	3 225	3 198	3 171	3 145	3 118	3 091	2 956	2 822
Tillfällig räntegaranti ⁹⁾	-516	-341	-169	-168				
Amortering ²⁾	538	538	538	538	538	538	538	538
Driftskostnader ⁴⁾	1 510	1 540	1 571	1 602	1 634	1 667	1 841	2 032
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	658	672	685	699	713	727	803	886
Fastighetsavgift bostäder								123
Fastighetsskatt lokaler ⁵⁾	10	11	11	11	11	12	13	14
Summa årsutbetalningar	5 425	5 617	5 807	5 827	6 014	6 034	6 150	6 415
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	4 274	4 359	4 447	4 535	4 626	4 719	5 210	5 752
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	658	672	685	699	713	727	803	886
Parkeringsplatser ⁷⁾	560	571	582	594	606	618	682	754
Lokalintäkt inkl fastighetsskatt	124	127	129	132	135	137	152	167
Årsavgifter kr/BOA	905	923	942	961	980	1 000	1 104	1 218
Årets nettobetalingar	191	112	114	134	66	167	697	1 145
Föreningens kassa								
Ingående saldo	90							
Kassabehållning ⁸⁾	281	393	507	641	707	874	3 283	8 339
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	191	386	585	788	995	1 206	526	1 762

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	3 225	3 198	3 171	3 145	3 118	3 091	2 956	2 822
Tillfällig räntegaranti ⁹⁾	-516	-341	-169	-168				
Avsättning underhållsfond ³⁾	191	195	199	203	207	211	233	257
Driftskostnader ⁴⁾	1 510	1 540	1 571	1 602	1 634	1 667	1 841	2 032
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	658	672	685	699	713	727	803	886
Fastighetsavgift bostäder								123
Fastighetsskatt lokaler ⁵⁾	10	11	11	11	11	12	13	14
Avskrivning byggnader 120 år	2 056	2 056	2 056	2 056	2 056	2 056	2 056	2 056
Summa årskostnader	7 135	7 330	7 524	7 548	7 739	7 763	7 901	8 190
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	4 274	4 359	4 447	4 535	4 626	4 719	5 210	5 752
Varmvatten/Hushållsel/IT ⁴⁾	658	672	685	699	713	727	803	886
Parkeringsplatser ⁷⁾	560	571	582	594	606	618	682	754
Lokalintäkt inkl fastighetsskatt	124	127	129	132	135	137	152	167
Bokföringsmässigt resultat	-1 518	-1 601	-1 680	-1 587	-1 659	-1 562	-1 054	-631
Akkumulerat resultat	-1 518	-3 119	-4 800	-6 387	-8 046	-9 608	-15 910	-19 682

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden är 5,0% Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
 - Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
 - Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2%.
 - Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2%.
 - Fastighetsskatt avser lokaler och beräknas öka med antagen inflation 2%.
 - Årsavgiften beräknas öka årligen med 2 %.
 - Parkeringsintäkter beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
 - Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. År 11 antas att ett visst underhållsbehov kan ha uppstått. Den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,8 mkr mkr år 11.
 - OBOS åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningen avgiftsnivåer vid ränteökningar. Räntekompensationen innebär att OBOS täcker räntekostnader från 4,2 % till 5,0% under lånens respektive löptider om 1, 2 och 4 år.
Beloppet för räntegarantin fastställs i samband med att föreningen slutplacerar sina lån och kompensationsperioden påbörjas då. Räntegarantin från OBOS villkoras av att föreningen placerar lånen utifrån de bidningstider och lånefördelning som presenteras i kostnadskalkylen.
- Antagen inflation 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Snittränta i prognosen		ca 5,00%		Inflation i prognosen		2,00%	
Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/m ²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation			
År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta	År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	769	905	1 042	1	905	905	905
2	788	923	1 059	2	920	923	927
3	808	942	1 076	3	935	942	953
4	827	961	1 094	4	950	961	972
5	848	980	1 112	5	965	980	992
6	869	1 000	1 130	6	980	1 000	1 012
11	978	1 104	1 229	11	1 062	1 104	1 117
16	1 099	1 218	1 338	16	1 151	1 218	1 233

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 72 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	9 837 / 820
1 % högre ränta, tillkommer	9 837 / 820
2 % högre ränta, tillkommer	19 440 / 1 620
3 % högre ränta, tillkommer	29 160 / 2 430

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning och tappvarmvatten kommer att debiteras månadsvis enligt individuell mätning, innan faktiska värden har inkommit sker debitering enligt schablon på sidan 11. Även kostnaden för fiberabonnemang via Telia kommer att debiteras utöver månadsavgiften.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan bostadsrättsföreningen Roslagsporten i Täby och OBOS Nya Hem Produktion AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Nya Hem Produktion AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 5 OBOS åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningen avgiftsnivåer vid ränteökningar. Räntekompensationen innebär att OBOS täcker räntekostnader från 4,2 % till 5,0% Beloppet för räntegarantin fastställs i samband med att föreningen slutplacerar sina lån och kompensationsperioden påbörjas då. Räntegarantin från OBOS villkoras av att föreningen placerar lånen utifrån de.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 125 000 kr per lägenhet, totalt 7 500 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Enligt digital signering,

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSLAGSPORTEN I TÄBY

Styrelsen

Göran Olsson

Lena Fernander Lif

Per André



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.09.2023 10:16

SENT BY OWNER:
Vilma Nildén · 05.09.2023 15:22

DOCUMENT ID:
BJosii4C2

ENVELOPE ID:
B15joo4R3-BJosii4C2

DOCUMENT NAME:
Kostnads kalkyl Brf Roslagsporten i Täby.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Olof Andrén per.andren@obos.se	Signed Authenticated	05.09.2023 15:27 05.09.2023 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/24) IP: 81.233.16.250
Lena Henriette Fernander Lif lena.fernander@gmail.com	Signed Authenticated	05.09.2023 15:56 05.09.2023 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/03) IP: 90.143.27.22
Göran Ove Olsson goran.olsson@mrbostadsratt.se	Signed Authenticated	06.09.2023 10:16 06.09.2023 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/20) IP: 217.69.150.134

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

[rybnbrPAh-SkgbhWHD03](#)



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Roslagsporten i Täby, org.nr. 769635-5770, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då byggnationen inte påbörjats.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230905
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230505
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230505
Bygglov Täby Kommun, 230214
Offert Anskaffningskostnad Brf Roslagsporten i Täby, OBOS Nya Hem AB, 230903
Garantiförbindelse Osålda lägenheter och Räntekompensation, OBOS Nya Hem AB, 230903
Ritningar, 220915
Teknisk beskrivning, rumsbeskrivning,
Fastighetsdatautdrag, Metria, 230621
Taxeringvärdeberäkning,
Marknadsvärdering lägenheter, Widerlov Vasastan/Östermalm, Linus Walinder, 230906
Ränteoffert, SEB, 230814
Offert Ekonomisk förvaltning, OBOS Kärnhem
Styrelseprotokoll, 230905

Ort och datum enligt digital signering

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Roslagsporten i Täby, org.nr. 769635-5770, digitalt signerad, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.
Platsbesök har ej skett då byggnationen inte påbörjats.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 230905
Kostnadskalkyl, digitalt signerad
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 230505
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 230505
Bygglov Täby Kommun, 230214
Offert Anskaffningskostnad Brf Roslagsporten i Täby, OBOS Nya Hem AB, 230903
Garantiförbindelse Osålda lägenheter och Räntekompensation, OBOS Nya Hem AB, 230903
Ritningar, 220915
Teknisk beskrivning, rumsbeskrivning,
Fastighetsdatautdrag, Metria, 230621
Taxeringvärdeberäkning,
Marknadsvärdering lägenheter, Widerlöv Vasastan/Östermalm, Linus Walinder, 230906
Ränteoffert, SEB, 230814
Offert Ekonomisk förvaltning, OBOS Kärnhem
Styrelseprotokoll, 230905

Ort och datum enligt digital signering

Jur kand
Kristina Ehrner Vilhelmsson
Myggvägen 3
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.09.2023 09:22

SENT BY OWNER:
Vilma Nildén · 07.09.2023 14:27

DOCUMENT ID:
SkgbhWHD03

ENVELOPE ID:
rybnbrPAh-SkgbhWHD03

DOCUMENT NAME:
Kostnadskalkyl Roslagsporten i Täby.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristina Ehrner Vilhelmsson kristina@ehrner.com	Signed	07.09.2023 15:36	Email	IP: 94.234.98.159
	Authenticated	07.09.2023 15:36	Low	IP: 94.234.98.159
Jan Åglöv jan@aglov.se	Signed	08.09.2023 09:22	Email	IP: 213.112.73.242
	Authenticated	08.09.2023 09:21	Low	IP: 213.112.73.242

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed