

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen

RAW Rosendal

Stockholm

Org.nr: 769637-4466

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|----|--|---|
| 1. | ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 3 |
| 2. | BESKRIVNING AV FASTIGHETEN | 3 |
| 3. | BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV..... | 5 |
| 4. | FINANSIERINGSPLAN..... | 5 |
| 5. | BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER | 6 |
| 6. | NYCKELTAL..... | 6 |
| 7. | LÄGENHETSFÖRTECKNING | 6 |
| 8. | EKONOMISK PROGNOSES/KÄNSLIGHETSANALYS | 7 |

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf RAW Rosendal med org.nr. 769637-4466, som registrerats hos Bolagsverket 2019-04-16.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål – att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva och bygga 50 lägenheter och 3 lokaler på fastigheten Kåbo 79:1 i Uppsala.

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

Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är kvartal 3, 2021.

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 bostadsrättslagen (1991:614) kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till ett bolag. Bolagets enda tillgång är fastigheten Uppsala Kåbo 79:1. Brf förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från bolaget. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Förfarandet medför en latent skatteskuld som utlöses i det fall föreningen helt eller delvis avyttrar fastigheten.

Brf RAW Rosendal är en äkta bostadsrättsförening.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|----------------------|---|
| Fastighetsbeteckning | Uppsala Kåbo 79:1 |
| Tomtarea | 934 kvm |
| Antal byggnader | 1 |
| Ägarstatus | Äganderätt |
| Byggnadsår | Under projektering, bygglovsansökan är inlämnad |

Planförhållanden

| Gruppkod | Aktbeteckning | Plan | Datum |
|-------------------------|---|------------|------------|
| Planer | 0380-P2016/6 | Detaljplan | 2016-02-18 |
| Servitut /Nyttjanderätt | Inga registrerade | | |
| Husens utformning | En byggnad i fem respektive nio våningsplan. Bottenvåningen innehåller, elcentraler, värmecentraler samt förrådsutrymmen. | | |
| Bostadslägenheter | 50 lägenheter och 3 lokaler om sammanlagt 3 041 m2. Ytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollmätta. | | |
| Parkering | P-platser kan hyras i kommunägt parkeringshus. | | |

Gemensamma anordningar:

| | |
|--------------------|--|
| Vatten och avlopp | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. |
| Uppvärmningssystem | Fjärrvärme med vattenburen värme och radiatorer i rum. |
| Ventilation | Mekanisk till och frånluft med återvinning. |
| El | Fastighetsmätare i elcentralen. |
| Tvättstuga | Gemensam i plan 2. |
| Sophantering | Uppsamlingskärl med sopsortering i bottenvåning. |
| Kabel-tv/bredband | Bredband via fiberanslutning. |

Byggnadsbeskrivning:

| | |
|-----------------|---|
| Grundläggning | Betong |
| Stomme | Betong |
| Bjälklag | Betong |
| Yttertak | Prefabricerad betong med isolering, takduk (tätskikt) på högdal (9 vån.) samt prebricerad betong med isolering och tätskikt samt biotoptak (5 vån.) |
| Fasader | Betong sandwichelement |
| Fönster | Treglasfönster trä/aluminium |
| Portar/dörrar | Entredörr i metall. Lägenhetsdörrar i trä. |
| Trapphus, entré | Betong/ terrazzogolv, väggar och tak i betong, handledare av trä. |

Lägenhetsbeskrivning:

| | |
|---------------------|--|
| Entréutrymme/allrum | Golv, väggar och tak i betong. |
| Kök | Elspis, kyl/frysenhet, köksfläkt, bänkskiva i rostfritt stål, golv, väggar och tak i betong. |
| Våtutrymme | Kakel/ klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, wc-stol. |

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

| | |
|---|--------------------|
| Köpeskilling | 137 822 529 |
| Lagfart | 356 471 |
| Beräknad slutlig anskaffningskostnad | 138 179 000 |

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till 85 348 000 kr fördelat på 84 000 000 kr bostäder varav mark 26 000 000 kr samt lokaler 1 348 000 kr varav mark 302 000 kr.

Byggnaden är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet kommer föreningen att teckna en fullvärdesförsäkring som även innehåller en styrelseansvarsförsäkring.

4. FINANSIERINGSPLAN

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Ränta | Amortering |
|--------------------|-------------|--------------|-----------|---------|------------|
| Lån | 38 015 000 | 1-5 år | 2,5 % | 950 375 | 190 075 |
| Insatser | 30 397 053 | | | | |
| Upplåtelseavgifter | 69 766 947 | | | | |
| Summa finansiering | 138 179 000 | | | | |

Räntesatsen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling. Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Fördelningen av insatser och upplåtelseavgifter framgår av bilagd lägenhetsförteckning.

Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 0,5 %.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

| | | |
|------------|---------|-----------|
| Räntor | 950 375 | |
| Amortering | 190 075 | 1 140 450 |

Driftskostnader

| | | |
|---|---------|---------|
| Försäkring | 80 000 | |
| Städning/Snöröjning/Fastighetsskötsel | 200 000 | |
| Administration | 160 000 | |
| Vatten- och avloppsavgifter/Renhållning | 130 000 | |
| Fastighetsel | 50 000 | |
| Värme och varmvatten | 220 000 | |
| Bredband | 140 000 | 980 000 |

Övriga kostnader

| | | |
|---------------------------|--|---------|
| Fastighetsskatt | | 13 480 |
| Avsättning till underhåll | | 151 179 |

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER

2 285 109

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Föreningens avskrivning beräknas i enlighet med K2-regelverket. Föreningens kostnad för avskrivning täcks således ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade på en period av 100 år. Årligt avskrivningsbelopp 955 922 kr.

Intäkter

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Årsavgifter ¹ | 2 127 789 |
| Debitering bredband, tv, telefoni | 157 320 |

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER

2 285 109

6. NYCKELTAL

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad per kvm BOA+LOA | 45 436 |
| Belåning per kvm BOA+LOA år 1 | 12 500 |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 32 936 |
| Driftskostnad per kvm | 322 |
| Årsavgift per kvm år 1 | 700 |
| Avsättning underhåll per kvm | 50 |
| Kassaflöde per kvm | 50 |
| Avskrivning per kvm | 332 |

¹ I årsavgiften ingår värme samt varm- och kallvatten. Avgift för hushållsel, bredband, tv och telefoni tillkommer.

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

| Lgh nr | Kvm | Andelstal % | Insats kronor | Uppl avg kronor | Sa pris | Årsavg |
|--------|-------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 11 | 82,8 | 2,722609496 | 827 593 | 1 867 407 | 2 695 000 | 57 931 |
| 12 | 98,7 | 3,245429436 | 986 515 | 2 003 485 | 2 990 000 | 69 056 |
| 18 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 902 146 | 1 200 000 | 20 850 |
| 19 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 902 146 | 1 200 000 | 20 850 |
| 10 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 902 146 | 1 200 000 | 20 850 |
| 21 | 39,1 | 1,285676707 | 390 808 | 984 192 | 1 375 000 | 27 356 |
| 26 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 872 146 | 1 170 000 | 20 850 |
| 27 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 882 146 | 1 180 000 | 20 850 |
| 28 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 882 146 | 1 180 000 | 20 850 |
| 29 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 882 146 | 1 180 000 | 20 850 |
| 20 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 902 146 | 1 200 000 | 20 850 |
| 31 | 29,0 | 0,953570959 | 289 857 | 830 143 | 1 120 000 | 20 290 |
| 32 | 84,7 | 2,785084835 | 846 584 | 1 868 416 | 2 715 000 | 59 261 |
| 33 | 33,8 | 1,111403393 | 337 834 | 957 166 | 1 295 000 | 23 648 |
| 34 | 80,5 | 2,646981455 | 804 604 | 1 825 396 | 2 630 000 | 56 322 |
| 35 | 44,1 | 1,450085493 | 440 783 | 1 054 217 | 1 495 000 | 30 855 |
| 36 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 882 146 | 1 180 000 | 20 850 |
| 37 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 892 146 | 1 190 000 | 20 850 |
| 38 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 892 146 | 1 190 000 | 20 850 |
| 39 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 892 146 | 1 190 000 | 20 850 |
| 30 | 29,8 | 0,979876365 | 297 854 | 922 146 | 1 220 000 | 20 850 |
| 41 | 29,0 | 0,953570959 | 289 857 | 840 143 | 1 130 000 | 20 290 |
| 42 | 84,7 | 2,785084835 | 846 584 | 1 898 416 | 2 745 000 | 59 261 |
| 43 | 33,8 | 1,111403393 | 337 834 | 967 166 | 1 305 000 | 23 648 |
| 44 | 80,5 | 2,646981455 | 804 604 | 1 845 396 | 2 650 000 | 56 322 |
| 45 | 44,1 | 1,450085493 | 440 783 | 1 094 217 | 1 535 000 | 30 855 |
| 46 | 59,6 | 1,959752729 | 595 707 | 1 504 293 | 2 100 000 | 41 699 |
| 47 | 59,6 | 1,959752729 | 595 707 | 1 554 293 | 2 150 000 | 41 699 |
| 48 | 59,6 | 1,959752729 | 595 707 | 1 554 293 | 2 150 000 | 41 699 |
| 49 | 59,6 | 1,959752729 | 595 707 | 1 554 293 | 2 150 000 | 41 699 |
| 40 | 59,6 | 1,959752729 | 595 707 | 1 604 293 | 2 200 000 | 41 699 |
| 51 | 29,0 | 0,953570959 | 289 857 | 845 143 | 1 135 000 | 20 290 |
| 52 | 84,7 | 2,785084835 | 846 584 | 1 928 416 | 2 775 000 | 59 261 |
| 53 | 33,8 | 1,111403393 | 337 834 | 977 166 | 1 315 000 | 23 648 |
| 54 | 80,5 | 2,646981455 | 804 604 | 1 875 396 | 2 680 000 | 56 322 |
| 55 | 44,1 | 1,450085493 | 440 783 | 1 114 217 | 1 555 000 | 30 855 |
| 61 | 29,0 | 0,953570959 | 289 857 | 850 143 | 1 140 000 | 20 290 |
| 62 | 84,7 | 2,785084835 | 846 584 | 1 948 416 | 2 795 000 | 59 261 |
| 63 | 82,2 | 2,702880442 | 821 596 | 1 733 404 | 2 555 000 | 57 512 |
| 64 | 86,1 | 2,831119295 | 860 577 | 1 859 423 | 2 720 000 | 60 240 |
| 65 | 44,1 | 1,450085493 | 440 783 | 1 144 217 | 1 585 000 | 30 855 |
| 71 | 29,0 | 0,953570959 | 289 857 | 860 143 | 1 150 000 | 20 290 |
| 72 | 84,7 | 2,785084835 | 846 584 | 1 983 416 | 2 830 000 | 59 261 |
| 74 | 86,1 | 2,831119295 | 860 577 | 1 899 423 | 2 760 000 | 60 240 |
| 75 | 44,1 | 1,450085493 | 440 783 | 1 154 217 | 1 595 000 | 30 855 |
| 81 | 62,9 | 2,068262528 | 628 691 | 1 566 309 | 2 195 000 | 44 008 |
| 82 | 170,0 | 5,589898724 | 1 699 164 | 3 625 836 | 5 325 000 | 118 941 |
| 83 | 82,1 | 2,699592266 | 820 596 | 1 814 404 | 2 635 000 | 57 442 |
| 84 | 127,7 | 4,199000395 | 1 276 372 | 2 573 628 | 3 850 000 | 89 346 |
| 85 | 127,8 | 4,202288570 | 1 277 372 | 2 597 628 | 3 875 000 | 89 416 |
| 1 | 53,9 | 1,772326713 | 538 735 | 265 | 539 000 | 37 711 |
| 2 | 65,9 | 2,166907800 | 658 676 | 324 | 659 000 | 46 107 |
| 3 | 58,6 | 1,926870972 | 585 712 | 288 | 586 000 | 41 000 |
| | 3041 | 100,00 | 30 397 053 | 69 766 947 | 100 164 000 | 2 127 789 |

Föreningens andelstal är beräknade utifrån lägenheternas ytor i förhållande till total boyta.

8. EKONOMISK PROGNOIS

| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|------------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr) | | | | | | | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | |
| Räntor | 950 375 | 945 623 | 940 871 | 936 119 | 931 368 | 926 616 | 1 083 428 | 1 230 736 |
| Amortering | 190 075 | 190 075 | 190 075 | 190 075 | 190 075 | 190 075 | 190 075 | 190 075 |
| Driftkostnader | 980 000 | 999 600 | 1 019 592 | 1 039 984 | 1 060 784 | 1 081 999 | 1 194 615 | 1 318 951 |
| Underhållsfond | | | | | | | | |
| Avsättning underhåll (reparationsfondering) | 151 179 | 154 203 | 157 287 | 160 432 | 163 641 | 166 914 | 184 286 | 203 467 |
| Övriga kostnader | | | | | | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 13 480 | 13 750 | 14 025 | 14 305 | 14 591 | 14 883 | 16 432 | 114 304 |
| Avskrivning | 955 922 | 955 922 | 955 922 | 955 922 | 955 922 | 955 922 | 955 922 | 955 922 |
| FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER | | | | | | | | |
| Debitering bredband, tv, telefoni | 157 320 | 159 567 | 161 845 | 164 157 | 166 501 | 168 879 | 181 287 | 194 606 |
| Årsavgifter medlemmar | 2 127 789 | 2 143 684 | 2 160 004 | 2 176 759 | 2 193 957 | 2 211 608 | 2 487 549 | 2 862 927 |
| Underskott | - 614 668 | - 611 644 | - 608 560 | - 605 415 | - 602 206 | - 598 933 | - 581 561 | - 562 380 |
| Kassaflöde | 151 179 | 154 203 | 157 287 | 160 432 | 163 641 | 166 914 | 184 286 | 203 467 |
| Ränteantagande | 2,50% | | | | | | | |
| Inflationsantagande | 2,00% | gäller årsavgifter, driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror | | | | | | |
| Hysesökningar, bostäder | | | | | | | | |
| Taxeringsvärde | 85 348 000 | 87 054 960 | 88 796 059 | 90 571 980 | 92 383 420 | 94 231 088 | 104 038 736 | 114 867 171 |
| Föreningslån | 38 015 000 | 37 824 925 | 37 634 850 | 37 444 775 | 37 254 700 | 37 064 625 | 36 114 250 | 35 163 875 |
| Ackumulerad kassa | 151 179 | 305 382 | 462 669 | 623 101 | 786 742 | 953 656 | 1 137 942 | 1 341 409 |
| Ackumulerad underhållsfond | 151 179 | 305 382 | 462 669 | 623 101 | 786 742 | 953 656 | 1 137 942 | 1 341 409 |

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör en linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

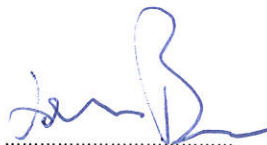
| ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 11 | 16 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos | 2 127 789 | 2 143 684 | 2 160 004 | 2 176 759 | 2 193 957 | 2 211 608 | 2 487 549 | 2 862 927 |
| Årsavgifter om: | | | | | | | | |
| Dagens inflationsnivå och | | | | | | | | |
| 1. Dagens räntenivå +1% | 2 507 939 | 2 521 933 | 2 536 353 | 2 551 207 | 2 566 504 | 2 582 254 | 2 668 120 | 2 862 926 |
| 2. Dagens räntenivå -1% | 1 747 639 | 1 765 434 | 1 783 656 | 1 802 311 | 1 821 410 | 1 840 962 | 1 945 835 | 2 159 649 |
| Dagens räntenivå och | | | | | | | | |
| 1. Dagens inflationsnivå +1% | 2 127 789 | 2 152 657 | 2 169 171 | 2 186 124 | 2 203 524 | 2 221 381 | 2 498 419 | 2 778 852 |
| 2. Dagens inflationsnivå -1% | 2 127 789 | 2 132 911 | 2 149 012 | 2 165 543 | 2 182 513 | 2 199 931 | 2 474 635 | 2 752 483 |

Stockholm den 29/04 2020

Bostadsrättsföreningen FAW Rosendal



.....
Göran Ove Olsson



.....
Johan Karl Gustav Berg



.....
Oliver Edward Henry Thornton