

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsföreningen Söderdepån



Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	5
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	5
E. FINANSIERINGSPLAN.....	5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	6
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR	6
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	7
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	8
J. NYCKELTAL.....	9
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	10
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	11
M. KÄNSLIGHETSANALYS	12
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	13

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Söderdepån, org.nr.769640-0576, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-05. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Söderpersikan Fastighets AB, org.nr 559109-4288) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till fastigheten Stockholm Granatäppet 2. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Söderdepån har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Granatäppet 2. Aktiebolaget Söderpersikan Fastighets AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Fastighetens redovisade anskaffningsvärde, som preliminärt uppgår till ca 327 875 910 kronor, överstiger fastighetens beräknade skattemässiga värde med 19 427 981 kronor. Därmed har Brf Söderdepån en uppskjuten skatteskuld på 20,6 % av det överstigande beloppet, som faller till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra tre huskroppar om 99 bostadslägenheter, 3 lokaler och ett garage med 26 garageplatser. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna under det andra kvartalet 2023 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 3 2023.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Söderdepån förväntas uppgå till 350 360 000 kronor. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 67 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2021-06-05.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Förskott kommer att upptas om totalt 100 000 kronor (per bostadsrätt) x 99 = 9 900 000 kronor. Styrelsen kommer att upphandla en förskottsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Förskott kommer att upptas efter tillstånd av Bolagsverket erhållits.

B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Granatäppet 2
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Bondegatan 95-97, Tegelviksgatan 4A-C, 6A-C
Postnummer:	116 44
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	1 517 kvm
Bostadsarea:	6 284 kvm BOA
Lokalarea:	353 kvm LOA
Bruttoarea:	10 212 kvm
Antal huskroppar:	3 st
Antal lägenheter:	99 st
Antal lokaler:	3 st
Antal garageplatser:	26 st
Antal MC-platser:	0 st
Antal parkeringsplatser:	0 st
Servitut:	Officialservitut väg, till last Officialservitut linspänd belysning, till last Avtalsservitut förråd, till förmån Avtalsservitut cykelparkering, till förmån
Gemensamhetsanläggning:	Garage och innergård

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Granatäpplet 2	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	228 000 000	218 000 000	446 000 000
Lokaler	20 600 000	4 984 000	25 584 000
Summa	248 600 000	222 984 000	471 584 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2022–2024 för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	kr/m ²
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad	678 240 000
Kassa	400 000
Beräknad anskaffningskostnad	102 344 678 640 000

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	86 000 000	12 969	4,00%	0,50%	3 440 000	430 000
Summa lån	86 000 000				3 440 000	430 000

Lån	86 000 000
Insatser	408 460 000
Upplåtelseavgifter	175 860 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler och garage	8 320 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter	678 640 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Föreningen har erhållit en räntekostnadsgaranti som innebär att om den genomsnittliga räntesatsen vid tidpunkten för slutplaceringen av föreningens lån överstiger räntan som har antagits i denna plan så kommer föreningens lån att sänkas så att den initiala räntekostnaden överensstämmer med antagandet i denna plan. Lånet kommer som högst att uppgå till 86 000 000 kronor. Om lånet blir lägre än vad som antagits i finansieringsplanen ovan kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån. Minskade eller ökade räntekostnader till följd av omförhandlade räntevillkor efter att de ursprungliga villkorsperioderna löpt ut tillfaller/belastar Föreningen i sin helhet. Amorteringen i denna plan uppgår år 1-15 till 0,50% av det ursprungliga lånebeloppet per år, därefter tillämpas en serieplan där amorteringsbeloppet successivt ökas och skulden är amorterad år 50.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här kostnadskalkylen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 163 384 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

Den slutliga återvunna investeringsmomsen för lokalerna och garaget kan komma att skilja sig mot det preliminära beloppet i den här kostnadskalkylen. Om den återvunna investeringsmomsen blir högre eller lägre än angivet i den slutliga ekonomiska planen kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ² BOA	kr
Ränta	547	3 440 000
Amortering	68	430 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	51	320 000
Driftskostnader	362	2 272 433
Varmvatten*	56	350 000
Hushållsel*	106	666 000
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	41	255 840
Summa utbetalningar	1 231	7 734 273

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften. Kostnaden för varmvatten respektive hushållsel kommer att variera beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor men beräknas uppgå till 2 000 – 6 500 kronor för varmvatten samt 3 500 – 12 000 kronor för hushållsel per lägenhet och år.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från år 16 tillkommer kommunal fastighetsavgift med preliminärt 2 126 kronor per lägenhet och år.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och föreningens övriga löpande inbetalningar.

	kr/m ² BOA	kr
Årsavgifter	750	4 712 040
Hyra lokaler, inkl tillägg f-skatt**	230	1 447 340
Outhyrda lokaler, inkl tillägg f-skatt	-12	-72 367
Hyra garageplatser	112	701 400
Outhyrda garageplatser (10 % av total garageintäkt)	-11	-70 140
Varmvatten*	56	350 000
Hushållsel*	106	666 000
Summa inbetalningar	1 231	7 734 273

* Varmvatten och hushållsel debiteras separat och tillkommer till årsavgiften.

** Vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande är 1 av föreningens 3 verksamhetslokaler uthyrda. Föreningen planerar även att hyra ut fastighetens fibernät vilket möjliggör för bostadsrättsinnehavarna att välja mellan ett stort antal leverantörer och teckna egna abonnemang direkt med leverantörerna för TV och Bredband.

Garaget planeras att hyras ut till en extern operatör som hanterar uthyrningen till föreningens medlemmar. Hyran för en garageplats beräknas uppgå till 2 750 kr/månad inklusive moms för en vanlig garageplats. 4 av platserna som föreningen disponerar kommer att ha möjlighet till laddning av elbil. För en sådan plats beräknas ett tillägg till hyran att tillkomma om 250 kr/månad inklusive moms. Därtill tillkommer kostnad för el utifrån faktisk förbrukning.

Utöver ovanstående intäkter och kostnader kommer föreningen även att faktureras för lokalernas driftkostnader. Dessa kostnader vidarefaktureras till lokalhyresgästerna och netto har det ingen påverkan på föreningens ekonomi.

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Antal lägenheter: 99

Bostäder	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Avgift per månad
	6 284	408 460 000	175 860 000	4 712 040	392 670

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (3 st)	353	1 359 440	87 900

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats	Föreningens fastighetsskatt
Garageplatser	26	701 400	26 977	167 940

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna. Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostäderna framgår av prislista vid säljstart.

I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	320 000	320 000
2	347 049	667 049
3	376 385	1 043 435
4	408 201	1 451 636
5	442 706	1 894 342
6	480 128	2 374 470
7	520 713	2 895 183
8	564 729	3 459 911
9	612 465	4 072 376
10	664 236	4 736 612
11	720 384	5 456 996
12	781 277	6 238 273
13	847 318	7 085 592
14	918 942	8 004 534
15	996 620	9 001 153
16	1 080 863	10 082 017
17	1 172 228	11 254 245
18	1 271 316	12 525 561
19	1 378 780	13 904 341
20	1 495 328	15 399 669
21	1 621 727	17 021 396
22	1 758 811	18 780 207
23	1 907 482	20 687 689
24	2 068 721	22 756 411
25	2 243 589	25 000 000
SUMMA	25 000 000	

J. NYCKELTAL

	kr/m ²			
	BTA	BOA	LOA	per lägenhet
Anskaffningsvärde	66 455	107 995		
Insatser och upplåtelseavgifter		92 985		
Lån		13 686		
Årsavgift		750		
Varmvatten (per månad)				295
Hushållsel (per månad)				561
Driftkostnader		362		
Lokalhyresintäkter			3 851	
Hyresintäkter garage		112		
Kassaflöde		1 231		
Avsättning till underhållsfond år 1		51		
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-16		100		
Avskrivningar år 1		1 129		

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling 2,0%

Likviditetsplan

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter	4 712 040	4 806 281	4 902 406	5 000 455	5 100 464	5 202 473	5 306 522	5 412 653	5 520 906	5 631 324	5 743 950	6 341 785
Hyra lokal	1 447 340	1 476 287	1 505 813	1 535 929	1 566 647	1 597 980	1 629 940	1 662 539	1 695 789	1 729 705	1 764 299	1 947 929
Outhyrda lokaler	-72 367	-73 814	-75 291	-76 796	-78 332	-79 899	-81 497	-83 127	-84 789	-86 485	-88 215	-97 396
Hyra garageplatser	701 400	715 428	729 737	744 331	759 218	774 402	789 890	805 688	821 802	838 238	855 003	943 992
Outhyrda garageplatser	-70 140	-71 543	-72 974	-74 433	-75 922	-77 440	-78 989	-80 569	-82 180	-83 824	-85 500	-94 399
Varmvatten från medlemmarna	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	394 157	402 040	410 081	418 282	426 648	471 054
Hushållsel	666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318	750 024	765 025	780 325	795 932	811 850	896 348
Inbetalning vid finansiering	400 000											
Summa inbetalningar	8 134 273	7 888 958	8 046 738	8 207 672	8 371 826	8 539 262	8 710 048	8 884 249	9 061 934	9 243 172	9 428 036	10 409 313
Utbetalningar												
Ränta	3 440 000	3 422 800	3 405 600	3 388 400	3 371 200	3 354 000	3 336 800	3 319 600	3 302 400	3 285 200	3 268 000	3 182 000
Amortering	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	453 565
Avsättning till fond för yttre underhåll	320 000	347 049	376 385	408 201	442 706	480 128	520 713	564 729	612 465	664 236	720 384	1 080 863
Driftskostnader	2 272 433	2 317 882	2 364 239	2 411 524	2 459 755	2 508 950	2 559 129	2 610 311	2 662 517	2 715 768	2 770 083	3 058 396
Varmvatten	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	394 157	402 040	410 081	418 282	426 648	471 054
Hushållsel	666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318	750 024	765 025	780 325	795 932	811 850	896 348
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210 518
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	255 840	260 957	266 176	271 499	276 929	282 468	288 117	293 880	299 757	305 752	311 868	344 327
Summa utbetalningar	7 734 273	7 815 008	7 899 447	7 987 812	8 080 341	8 177 292	8 278 940	8 385 584	8 497 545	8 615 170	8 738 833	9 697 071
ÅRETS KASSAFLÖDE	400 000	73 951	147 291	219 860	291 485	361 971	431 108	498 664	564 388	628 002	689 203	712 242
KASSA ACKUMULERAD	400 000	473 951	621 241	841 102	1 132 586	1 494 557	1 925 665	2 424 329	2 988 717	3 616 719	4 305 922	8 326 506
AVSÄTTNINGAR ACKUMULERADE	320 000	667 049	1 043 435	1 451 636	1 894 342	2 374 470	2 895 183	3 459 911	4 072 376	4 736 612	5 456 996	10 082 017
Avgift per kvm	750	765	780	796	812	828	844	861	879	896	914	1 009
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16

Årlig kostnadsutveckling

2,0%

Resultatprognos

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Intäkter												
Årsavgifter	4 712 040	4 806 281	4 902 406	5 000 455	5 100 464	5 202 473	5 306 522	5 412 653	5 520 906	5 631 324	5 743 950	6 341 785
Hyra lokal	1 447 340	1 476 287	1 505 813	1 535 929	1 566 647	1 597 980	1 629 940	1 662 539	1 695 789	1 729 705	1 764 299	1 947 929
Outhyrda lokaler	-72 367	-73 814	-75 291	-76 796	-78 332	-79 899	-81 497	-83 127	-84 789	-86 485	-88 215	-97 396
Hyra garageplatser	701 400	715 428	729 737	744 331	759 218	774 402	789 890	805 688	821 802	838 238	855 003	943 992
Outhyrda garageplatser	-70 140	-71 543	-72 974	-74 433	-75 922	-77 440	-78 989	-80 569	-82 180	-83 824	-85 500	-94 399
Varmvatten från medlemmarna	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	394 157	402 040	410 081	418 282	426 648	471 054
Hushållsel	666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318	750 024	765 025	780 325	795 932	811 850	896 348
Summa intäkter	7 734 273	7 888 958	8 046 738	8 207 672	8 371 826	8 539 262	8 710 048	8 884 249	9 061 934	9 243 172	9 428 036	10 409 313
Kostnader												
Ränta	3 440 000	3 422 800	3 405 600	3 388 400	3 371 200	3 354 000	3 336 800	3 319 600	3 302 400	3 285 200	3 268 000	3 182 000
Driftskostnader	2 272 433	2 317 882	2 364 239	2 411 524	2 459 755	2 508 950	2 559 129	2 610 311	2 662 517	2 715 768	2 770 083	3 058 396
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210 518
Fastighetsskatt Lokaler och Garage	255 840	260 957	266 176	271 499	276 929	282 468	288 117	293 880	299 757	305 752	311 868	344 327
Varmvatten	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	394 157	402 040	410 081	418 282	426 648	471 054
Hushållsel	666 000	679 320	692 906	706 765	720 900	735 318	750 024	765 025	780 325	795 932	811 850	896 348
Avskrivningar	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	7 094 790	6 744 430	6 043 710
Summa kostnader	14 079 063	14 132 748	14 187 852	14 244 401	14 302 425	14 361 954	14 423 017	14 485 646	14 549 871	14 615 724	14 332 879	14 206 353
ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT	-6 344 790	-6 243 790	-6 141 114	-6 036 728	-5 930 599	-5 822 691	-5 712 969	-5 601 397	-5 487 937	-5 372 552	-4 904 843	-3 797 040
Avgift per kvm	750	765	780	796	812	828	844	861	879	896	914	1 009
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan								
Årsavgifter	4 712 040	4 806 281	4 902 406	5 000 455	5 100 464	5 202 473	5 743 950	6 341 785
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	750	765	780	796	812	828	914	1009
Beräknad med ökad låneränta								
+1 procentenheter	5 572 040	5 661 981	5 753 806	5 847 555	5 943 264	6 040 973	6 560 950	7 137 285
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	887	901	916	931	946	961	1044	1136
+2 procentenheter	6 432 040	6 517 681	6 605 206	6 694 655	6 786 064	6 879 473	7 377 950	7 932 785
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1024	1037	1051	1065	1080	1095	1174	1262
+3 procentenheter	7 292 040	7 373 381	7 456 606	7 541 755	7 628 864	7 717 973	8 194 950	8 728 285
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1160	1173	1187	1200	1214	1228	1304	1389
Beräknad med minskad låneränta								
-1 procentenheter	3 852 040	3 950 581	4 051 006	4 153 355	4 257 664	4 363 973	4 926 950	5 546 285
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	613	629	645	661	678	694	784	883
- 2 procentenheter	2 992 040	3 094 881	3 199 606	3 306 255	3 414 864	3 525 473	4 109 950	4 750 785
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	476	493	509	526	543	561	654	756
-3 procentenheter	2 132 040	2 239 181	2 348 206	2 459 155	2 572 064	2 686 973	3 292 950	3 955 285
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	339	356	374	391	409	428	524	629
Beräknad med ökad årlig inflation								
+1 procentenheter	4 712 040	4 825 251	4 941 295	5 060 246	5 182 181	5 307 175	5 980 929	6 744 140
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	750	768	786	805	825	845	952	1073
+2 procentenheter	4 712 040	4 844 221	4 980 563	5 121 211	5 266 313	5 416 024	6 239 545	7 205 069
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	750	771	793	815	838	862	993	1147
Beräknad med minskad årlig inflation								
-1 procentenheter	4 712 040	4 787 311	4 863 897	4 941 824	5 021 115	5 101 797	5 526 985	5 991 029
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	750	762	774	786	799	812	880	953
- 2 procentenheter	4 712 040	4 768 341	4 825 767	4 884 342	4 944 089	5 005 030	5 328 515	5 685 669
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	750	759	768	777	787	796	848	905

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i kostnadskalkylen och har därmed en räntemarginal mot gällande marknadsräntor.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att föreningens byggnader och ingående mark hålls i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Enligt digital signering

Jessica Lukashina

Rickard Burman

Tobias Eriksson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Söderdepån med org.nr 769640-0576, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnads kalkyl enligt digital signering
Stadgar för Föreningen registrerade 2021-06-05
Registreringsbevis för Föreningen
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor dat. 2021-10-01
Aktieöverlåtelseavtal dat. 2022-10-01
Bygglov dat. 2021-10-28
Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-02 samt uppdaterade räntor per 2022-10-14
Räntekostnadsgaranti enligt digital signering
Uppdaterade räntor dat. 2022-10-14
Hyreskontrakt lokal dat. 2022-07-14
Beräkning av taxeringsvärde
Fastighetsutdrag
Driftskostnadsspecifikation



Verifikat

Transaktion 09222115557480433586

Dokument

Kostnadskalkyl samt intyg Brf Söderdepån
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-10-31 07:40:27 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)
Färdigställt 2022-11-03 13:33:26 CET (+0100)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME)
Gar-Bo Besiktning
max.eldberg@gar-bo.se
+46720605660
Signerade 2022-11-03 13:33:26 CET (+0100)

Per Envall (PE)
per.envall@gar-bo.se
Signerade 2022-11-03 13:29:37 CET (+0100)

Tobias Eriksson (TE)
Brf Söderdepån
tobias.eriksson@einarmattsson.se
Signerade 2022-11-03 13:01:11 CET (+0100)

Rickard Burman (RB)
Brf Söderdepån
rickard.burman@einarmattsson.se
Signerade 2022-11-03 13:23:21 CET (+0100)

Jessica Lukashina (JL)
Brf Söderdepån
jessica.lukashina@einarmattsson.se
Signerade 2022-10-31 09:27:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

