

KOSTNADSKALKYL

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg

Värmdö kommun

Org.nr: 769639-4076

2021-06-10

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten (närmare utformning av fastigheten kan utgå)
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg, org.nr 769639-4076, som registrerats hos Bolagsverket den 21 december 2020 och har sitt säte i Värmdö kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Föreningen avser att låta uppföra bostadshus med preliminärt 82 bostadslägenheter samt komplementbyggnader och markarbeten på fastigheten Gustavsberg 1:477 i Värmdö kommun, nedan fastigheten. Fastigheten har en areal om ca 9796 kvm.

Föreningen avser att förvärva fastigheten genom att från FAGH Holding AB, orgnr 559280-2325 förvärva samtliga aktier i Porslinsfabriksstaden Kv8b AB, org.nr 556941-1282, som är ägare av fastigheten. Föreningen avser därefter att genom s.k. underprisöverlåtelse förvärva fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Efter fastighetsförvärvets genomförande kommer dotterbolaget att säljas eller likvideras. Transaktionen medför att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll. Pantbrev och lagfart är inkluderat i förvärvskostnaden.

Byggnadsprojektet avses att ske som en totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935. Eventuell uppdelning mellan husentreprenör och markentreprenör kan göras. Bygglovsansökan är beviljad.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar vid tiden för kalkylens upprättande, maj 2021. Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en förskottsgarantiförsäkring för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i maj 2021. Byggstart är planerad till kvartal 3 2021. Beräknat tidpunkt för upplåtelse och inflyttning är kvartal 4 2022 för Etapp 1 och kvartal 1 2023 för Etapp 2.

Avtal för hantering av eventuellt osålda/ej tillträdde lägenheter kommer att tecknas mellan BRF Trädgården 1 Gustavsberg och FAGH Holding AB eller annat bolag inom FAGH Holding ABs koncern.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Värmdö Gustavsberg 1:477

Adress: Ej fastställd

Fastighetens areal: 9796 kvm

Bostadsarea (BOA): 7508 kvm

Lokalarea (LOA): 0 kvm

Antal bostadslägenheter: 82st

Antal lokaler: 0st

Parkering: 51st

Byggnadsår: 2021

Husets utformning: Radhus och tvåbostadshus

Planförhållanden: Laga kraft detaljplan

Servitut och gemensamhetsanläggningar: GA 92, GA 62, servitut portik

Byggnader:

Grundläggning

Stomme

Fasad

Takbjälklag

Yttertak

Fönster

Övrigt:

Sophantering

Parkering

Uppvärmning/ventilation

TV/tele/bredband

Platta på mark

Trä

Puts

Trä

Plåt

Trä/aluminium

Kärl på gård

Garage

Frånluftsvärmepump

Fiber

Underhållsbehov: Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring: Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad, byggherre- och entreprenadkostnader	488 040 000
Kassa	100 000
Summa beräknad kostnad	488 140 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt AB04/ABT 06. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 67 992 000 kronor varav 49 600 000 kronor för byggnad och 18 392 000 kronor för mark.

D. Finansieringsplan

Finansiering

Insatser	315 432 000
Upplåtelseavgifter	78 858 000
Fastighetslån/hypotekslån	93 850 000
Summa finansiering	488 140 000

Finansieringsplan

Banklån	93 850 000
Långivare	SBAB indikation
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	1,36%
Bedömd långsiktig ränta/kalkylränta	2,40%
Räntekostnader år 1	1 276 360
Bedömd långsiktig räntekostnad	2 252 400
Amortering år 1	938 500

Villkoren för lånen är baserade på indikativ offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev. Eventuella tillval kan justera anskaffningskostnaden.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2021-06-02 med räntevillkor 1,36% (1 år) och 2,22% (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om nedanstående räntekurva med en genomsnittlig ränta på 2,40%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	2,00%	2,18%	2,25%	2,30%	2,40%	2,50%	2,60%	2,70%

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,0 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 2,40 % ska föreningen amortera minst 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

År 1

Kapitalkostnader

Räntor	1 877 000	
Avskrivningar	-	2 600 000

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen skall ej täckas av föreningens årsavgift.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond	300 320
------------------------------------	---------

Amortering

Amortering	938 500
------------	---------

GA (Gemensamhetsanläggning)

Parkering och drift	199 940
---------------------	---------

Driftskostnader

Driftkostnader	1 518 956
----------------	-----------

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

<u>Summa kostnader år 1, SEK</u>	4 845 424
----------------------------------	-----------

Intäkter

Årsavgifter bostäder	4 328 284
----------------------	-----------

Parkering*	517 140
------------	---------

<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	4 845 424
---------------------------------	-----------

**parkeringsintäkt per år är beräknad utifrån 845kr/mån ggr 51st platser*

F. Nyckeltal (SEK)

	[kr/kvm]
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	65 016 (BOA+LOA)
Belåning per upplåten kvm	12 500 (BOA+LOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten kvm	52 516 (BOA+LOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	202 (BOA+LOA)
Årsavgift per upplåten kvm	576 (BOA+LOA)
Relativ belåning	24% (Lån/insats)
Avskrivning	346 (BOA+LOA)
Underhållsfond	40 (BOA+LOA)

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhets beteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvm	Insats	Upplysteavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong Uteplats Terrass
4A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
4B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
6A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
6B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
8A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
8B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
10A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
10B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	4 960 000	1 240 000	6 200 000	Uteplats + Terrass
12A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
12B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
14A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
14B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
16A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
16B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
18A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 520 000	1 380 000	6 900 000	Uteplats + Terrass
18B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 520 000	1 380 000	6 900 000	Uteplats + Terrass
20A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
20B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
22A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
22B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
24A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
24B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	4 960 000	1 240 000	6 200 000	Uteplats + Terrass
26A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 120 000	1 280 000	6 400 000	Uteplats + Terrass
26B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
28A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 360 000	1 340 000	6 700 000	Uteplats + Terrass
28B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
30A	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 160 000	1 290 000	6 450 000	Uteplats + Terrass
30B	1	6	128	1,51%	65 221	5 435	510	5 400 000	1 350 000	6 750 000	Uteplats + Terrass
32A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 120 000	530 000	2 650 000	2 x Uteplats
32B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 720 000	930 000	4 650 000	Balkong
34A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 880 000	720 000	3 600 000	2 x Uteplats
34B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 480 000	870 000	4 350 000	Balkong + Terrass
36	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 560 000	890 000	4 450 000	Balkong
38A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 760 000	690 000	3 450 000	2 x Uteplats
38B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 480 000	870 000	4 350 000	Balkong + Terrass
40A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 080 000	520 000	2 600 000	2 x Uteplats
40B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 640 000	910 000	4 550 000	Balkong
42A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	1 760 000	440 000	2 200 000	2 x Uteplats
42B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 680 000	920 000	4 600 000	Balkong
44A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 800 000	700 000	3 500 000	2 x Uteplats
44B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong + Terrass
46	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 520 000	880 000	4 400 000	Balkong
48A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 680 000	670 000	3 350 000	2 x Uteplats
48B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 440 000	860 000	4 300 000	Balkong + Terrass
50A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 040 000	510 000	2 550 000	2 x Uteplats
50B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 600 000	900 000	4 500 000	Balkong
52A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 160 000	540 000	2 700 000	2 x Uteplats
52B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 760 000	940 000	4 700 000	Balkong
54A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 920 000	730 000	3 650 000	2 x Uteplats
54B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 520 000	880 000	4 400 000	Balkong + Terrass
56	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 600 000	900 000	4 500 000	Balkong
58A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 800 000	700 000	3 500 000	2 x Uteplats
58B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 520 000	880 000	4 400 000	Balkong + Terrass
60A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 120 000	530 000	2 650 000	2 x Uteplats
60B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 680 000	920 000	4 600 000	Balkong
62A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 160 000	540 000	2 700 000	Uteplats
62B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 948 000	987 000	4 935 000	Balkong
64A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	3 066 000	766 500	3 832 500	Uteplats
64B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 696 000	924 000	4 620 000	Balkong + Terrass
66	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 780 000	945 000	4 725 000	Balkong
68A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 800 000	700 000	3 500 000	Uteplats
68B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 696 000	924 000	4 620 000	Balkong + Terrass
70A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 120 000	530 000	2 650 000	Uteplats
70B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 864 000	966 000	4 830 000	Balkong
72A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	1 760 000	440 000	2 200 000	Uteplats
72B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 864 000	966 000	4 830 000	Balkong
74A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 940 000	735 000	3 675 000	Uteplats
74B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 612 000	903 000	4 515 000	Balkong + Terrass
76	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 696 000	924 000	4 620 000	Balkong
78A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 680 000	670 000	3 350 000	Uteplats
78B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 612 000	903 000	4 515 000	Balkong + Terrass
80A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 040 000	510 000	2 550 000	Uteplats
80B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 780 000	945 000	4 725 000	Balkong
82A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 120 000	530 000	2 650 000	Uteplats
82B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 906 000	976 500	4 882 500	Balkong
84A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	3 024 000	756 000	3 780 000	Uteplats
84B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 654 000	913 500	4 567 500	Balkong + Terrass
86	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 738 000	934 500	4 672 500	Balkong
88A	1	3	69	1,05%	45 493	3 791	659	2 760 000	690 000	3 450 000	Uteplats
88B	2	3	78	1,12%	48 503	4 042	622	3 654 000	913 500	4 567 500	Balkong + Terrass
90A	1	2	45	0,83%	35 739	2 978	794	2 080 000	520 000	2 600 000	Uteplats
90B	2	4	90	1,21%	52 515	4 376	584	3 822 000	955 500	4 777 500	Balkong
			7 508	100,00%	4 328 284	576	315 432 000	78 858 000	394 290 000		

AB

Lägenhetsbeteckning. = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lägenhetsnummer = utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kökvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör:
Hushållsel, bredband/tele, försäkring, värme

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 250-600kr/mån, värme 240-1000kr/mån
bredband/tele 300-600kr/mån, försäkring 150-250kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende
på egen förbrukning och storlek.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal.

H. Ekonomisk prognos

Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	4 328 284	4 414 850	4 503 147	4 593 210	4 685 074	4 778 775	5 276 154	5 825 300
Parkering	517 140	527 483	538 032	548 793	559 769	570 964	630 391	696 002
Summa intäkter	4 845 424	4 942 333	5 041 179	5 142 003	5 244 843	5 349 740	5 906 545	6 521 303
Kostnader								
Driftkostnader	1 518 956	1 549 335	1 580 322	1 611 928	1 644 167	1 677 050	1 851 599	2 044 314
Fastighetsavgift								678 694
Fastighetsskatt	10 708	10 922	11 141	11 364	11 591	11 823	13 053	14 412
GA kostnad	199 940	203 939	208 018	212 178	216 421	220 750	243 726	269 093
Ränta	1 877 000	2 025 471	2 069 604	2 094 439	2 163 646	2 231 260	2 297 306	2 361 807
Avskrivning	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000
Summa kostnader	6 206 604	6 389 667	6 469 084	6 529 909	6 635 825	6 740 883	7 005 683	7 968 321
Resultat	-1 361 180	-1 447 334	-1 427 905	-1 387 906	-1 390 983	-1 391 143	-1 099 139	-1 447 018

Rak amortering 1%

Driftkostnad 202 per BOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15 (år 16 är den beräknad utifrån 58st småhus x 11 702kr just. för inflation)

Årsavgifter och driftkostnader antas öka med inflation

AB

I. Kassaflöde

In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter	4 328 284	4 414 850	4 503 147	4 593 210	4 685 074	4 778 775	5 276 154	5 825 300
Parkering	517 140	527 483	538 032	548 793	559 769	570 964	630 391	696 002
Summa inbetalningar	4 845 424	4 942 333	5 041 179	5 142 003	5 244 843	5 349 740	5 906 545	6 521 303
Utbetalningar								
Driftkostnader	1 518 956	1 549 335	1 580 322	1 611 928	1 644 167	1 677 050	1 851 599	2 044 314
Fastighetsavgift								678 694
Fastighetsskatt	10 708	10 922	11 141	11 364	11 591	11 823	13 053	14 412
GA kostnad	199 940	203 939	208 018	212 178	216 421	220 750	243 726	269 093
Ränta	1 877 000	2 025 471	2 069 604	2 094 439	2 163 646	2 231 260	2 297 306	2 361 807
Yttre underhållsfond	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320	300 320
Amortering	938 500	929 115	919 824	910 626	901 519	892 504	883 579	874 743
Summa utbetalningar	4 845 424	5 019 102	5 089 228	5 140 854	5 237 665	5 333 707	5 589 582	6 543 384
Årets beräknade över/undersko	0	-76 769	-48 048	1 149	7 178	16 032	316 962	-22 081
Ackumulerat överskott	0	-76 769	-124 818	-123 669	-116 491	-100 459	216 504	194 423
Årsavgift kr/kvm/år	576	588	600	612	624	636	703	776
Banklån	93 850 000	92 911 500	91 982 385	91 062 561	90 151 936	89 250 416	88 357 912	87 474 333

J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter i prognos								
Årsavgifter totalt	4 328 284	4 414 850	4 503 147	4 593 210	4 685 074	4 778 775	5 276 154	5 825 300
Årsavgift per kvm	576	588	600	612	624	636	703	776
Årsavgifter vid ränta +1%								
Årsavgifter totalt	5 266 784	5 353 350	5 441 647	5 531 710	5 623 574	5 717 275	6 214 654	6 763 800
Årsavgift per kvm	701	713	725	737	749	761	828	901
Årsavgifter vid ränta +2%								
Årsavgifter totalt	6 205 284	6 291 850	6 380 147	6 470 210	6 562 074	6 655 775	7 153 154	7 702 300
Årsavgift per kvm	826	838	850	862	874	886	953	1 026
Årsavgifter vid inflation +1%								
Årsavgifter totalt	4 379 851	4 467 448	4 556 797	4 647 933	4 740 891	4 835 709	5 339 014	5 894 703
Årsavgift per kvm	583	595	607	619	631	644	711	785
Årsavgifter vid ökad drift 50kr/kvm								
Årsavgifter totalt	5 642 184	5 353 350	5 441 647	5 531 710	5 623 574	5 717 275	6 214 654	6 763 800
Årsavgift per kvm	751	713	725	737	749	761	828	901

K. Särskilda förhållanden

Bygglovet har ännu inte vunnit laga kraft vilket kan påverka tidpunkten för byggstart.

Ort och datum Stockholm 14/6 2021

Bostadsrättsföreningen Trädgården 1 Gustavsberg

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Namnförtydligande

Erik Karlén



Namnförtydligande

Adelina Mehra



Namnförtydligande

Björn Bruer

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf Trädgården 1 Gustavsberg, org.nr. 769639-4076, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, se bilaga till detta intyg, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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 har upprättats av styrelsen.

Med anledning av att kontrollinstanser i samband med bygglovsansökan/slutbesked etc från kommunen existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

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

Stockholm 2021- 06-14

Stockholm 2021- 06-14



Anders Berg
Fastighetsjurist



Kent Ahrling
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende kostnadskalkyl för Brf Trädgården 1 Gustavsberg,
org. nr. 769639-4076.**

Registreringsbevis Brf Trädgården 1 i Gustavsberg 2020-12-21,
stadgar registrerade 2020-12-21,
beräkning av taxeringsvärde 2021-06-03,
fastighetsdatautdrag 2020-12-23,
specifikation anskaffningskostnad,
offert slutfinansiering SBAB 2021-06-02,
underlag driftskostnader,
byggnadsbeskrivning,
bygglovshandlingar planritningar mm 2021-05-18,
lägenhetslista,
lägenhetsritning 2020-10-16,
avskrivningsunderlag,
detaljplan mm 2011,
förrättningshandling avstyckning mm 2017-06-30,
servitutsavtal 2017-03-22,
offert förvärv FAGH Holding AB utkast,
avtal mellan FAGH Holding AB och Brf Trädgården 1 i Gustavsberg avseende hantering av
osålda lägenheter utkast.

/ BB