
Kostnads kalkyl för

Brf Silhuetten 2

769641-4684

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Silhuetten 2

Organisationsnummer 769641-4684

Kalkylen avser del av fastigheten Barkarby 2:296 Järfälla kommun. Lantmäteriförrättning pågår och när denna är klar kommer föreningens fastighet uppgå till ca 1 450 kvm.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2022-08-29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bygglov har erhållits 2022-02-22 (Dnr Mbn Bygg 2021-1003). Markarbete har påbörjats under 2022 och byggstart för byggnaderna kommer att ske i början av 2023. Föreningen kommer att bestå av ett flerfamiljshus i 4 - 7 våningar med i huvudsak putsad fasad i olika färger och tak i torräng samt sedum. I byggnaden finns ett garage i källarplan med 65 garageplatser för uthyrning. Föreningen kommer bestå av 118 lägenheter varav 9 lägenheter är sk bokaler. Vissa bokaler kommer att upplåtas tillsammans med tillhörande bostadslägenhet medan vissa upplåts enskilt. Sociala ytor, lekplats och odlingslådor kommer att finnas på innergården vilken delas med grannföreningen.

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

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Fn Barkarby 2:296. Lantmäteriförrättning pågår
Kommun:	Järfälla
Adress:	Lansengatan samt Herculesgatan, Järfälla
Markareal:	1 450 kvm
Byggnadsår:	2022-2024
Detaljplan:	För Barkarbystaden iii, Fastigheterna Barkarby 2:2, Barkarby 4:1 och Säby 3:20 (akt 0123-P2019/4)
Gemensamhetsanläggning:	Kommer att bildas, troligtvis 2 st.
Förvaltning GA:	Troligtvis genom delägarförvaltning
Servitut:	Kommer att finnas
Husens utformning:	1 flerfamiljshus med 4 trapphus
Antal lägenheter:	118 st varav 9 bokaler
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Lägenhetsarea:	5 601 kvm. 5 114 kvm avser bostadslägenheterna och 487 kvm avser bokalerna. Samtliga ytor är uppmätta på ritning.
Parkeringsplatser:	65 garageplatser
Cykelrum:	3 st cykelrum
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	kvartal 3 - 4, 2023
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	kvartal 4, 2023 - kvartal 1 2024
	Upplåtelse- och inflyttningstidpunkt är beroende av vilken port lägenheten är belägen i.

B. Total projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad	339 882 506 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart (1,5% på köpeskilling fgh)	2 576 505 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	1 569 189 kr
Summa	344 028 200 kr
Kassa	50 000 kr
Att finansiera	344 078 200 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	78 418 200 kr
Kreditiden motsvarar bindningstiden.	
Insatser	199 245 000 kr
Upplåtelseavgifter	66 415 000 kr
Summa	344 078 200 kr

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Taxeringsvärde*	Summa	168 200 000 kr	Byggnad	Bostäder	Lokaler
			Mark	132 000 000 kr	6 200 000 kr
			Totalt	30 000 000 kr	-
				162 000 000 kr	6 200 000 kr

* Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2023, taxerad som flerbostadshus.

E. Föreningens kostnader

Räntor, beräknad snittränta ¹	4,00%	3 136 728 kr
Driftskostnader, uppskattade ²	392 kr/m ²	2 197 000 kr
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift ³		62 000 kr
Avskrivning av byggkostnaden 1 % ⁴	3 568 476 kr	- kr
Amorteringar ⁵	0,50%	392 091 kr
Avsättning underhåll ⁶	40 kr/m ²	224 052 kr
Summa		6 011 871 kr

1) Motsvarar rörlig ränta och korta bindningstider. Lånens bindningstid kan komma att mixas och genomsnittlig räntenivå beräknas inte att överstiga den beräknade. Dock är ränteläget svårt att förutse i dagsläget varför räntekostnaden kan komma att överstiga den beräknade.

2) Uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt.

3) Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk. Fastighetsskatt erläggs för garagedelen.

4) Avskrivningsbeloppet beräknas utifrån anskaffningskostnaden men efter färdigställande beräknas avskrivning ske enligt regelverket K 3 varför avskrivningsbeloppet kan bli ett annat. Beloppet räknas inte in i summan och påverkar inte föreningens likviditet.

5) Amortering sker enligt bankoffert med 0,5% de första 3 åren. Därefter med 1% per år.

6) Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

F. Finansiering årskostnader

Hyra garage, 65 st	780 000 kr
Kostnad vatten, el, uppvärmning, vidaredebiteras boende	1 110 000 kr
Årsavgifter medlemmar	4 121 871 kr
Summa	6 011 871 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg=pris	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
PORT 3								
13-1001	1	32	0,5993%	1 121 250	373 750	1 495 000	24 701	2 058
13-1101	1	33	0,6104%	1 162 500	387 500	1 550 000	25 162	2 097
13-1002	Bokal 13	40	0,4010%	751 875	250 625	1 002 500	16 529	1 377
13-1102	1	41	0,7612%	1 312 500	437 500	1 750 000	31 375	2 615
13-1003	Bokal 12	72	0,7157%	1 346 250	448 750	1 795 000	29 498	2 458
13-1103	3	73	1,3567%	2 246 250	748 750	2 995 000	55 923	4 660
13-1201	1	33	0,6104%	1 196 250	398 750	1 595 000	25 162	2 097
13-1202	2	42	0,7761%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 989	2 666
13-1203	3	74	1,3698%	2 321 250	773 750	3 095 000	56 460	4 705
13-1301	2	60	1,1241%	2 212 500	737 500	2 950 000	46 334	3 861
13-1302	1	33	0,6104%	1 237 500	412 500	1 650 000	25 162	2 097
13-1303	2	41	0,7705%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 759	2 647
13-1304	3	73	1,3661%	2 546 250	848 750	3 395 000	56 307	4 692
13-1305	3	74	1,3698%	2 471 250	823 750	3 295 000	56 460	4 705
13-1401	2	61	1,1278%	2 246 250	748 750	2 995 000	46 488	3 874
13-1402	1	33	0,6049%	1 271 250	423 750	1 695 000	24 932	2 078
13-1403	2	42	0,7761%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 989	2 666
13-1404	3	73	1,3661%	2 621 250	873 750	3 495 000	56 307	4 692
13-1501	2	60	1,1241%	2 287 500	762 500	3 050 000	46 334	3 861
13-1502	1	33	0,6104%	1 312 500	437 500	1 750 000	25 162	2 097
13-1503	2	41	0,7705%	1 646 250	548 750	2 195 000	31 759	2 647
13-1504	3	74	1,3698%	2 621 250	873 750	3 495 000	56 460	4 705
13-1601	2	61	1,1278%	2 396 250	798 750	3 195 000	46 488	3 874
13-1602	1	33	0,6049%	1 346 250	448 750	1 795 000	24 932	2 078
13-1603	2	42	0,7761%	1 646 250	548 750	2 195 000	31 989	2 666
13-1604	3	73	1,3661%	2 587 500	862 500	3 450 000	56 307	4 692
13-1701	2	61	1,1260%	2 546 250	848 750	3 395 000	46 411	3 868
13-1702	1	33	0,6104%	1 387 500	462 500	1 850 000	25 162	2 097
13-1703	2	41	0,7705%	1 796 250	598 750	2 395 000	31 759	2 647
13-1704	3	73	1,3661%	2 771 250	923 750	3 695 000	56 307	4 692
PORT 4								
14-1001	2	81	1,5001%	2 512 500	837 500	3 350 000	61 830	5 153
14-1002	Bokal 11	72	0,7147%	1 365 000	455 000	1 820 000	29 458	2 455
14-1101	2	41	0,7593%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 299	2 608
14-1102	2	42	0,7817%	1 612 500	537 500	2 150 000	32 219	2 685
14-1103	1	28	0,5211%	1 012 500	337 500	1 350 000	21 479	1 790
14-1104	1	28	0,5211%	1 012 500	337 500	1 350 000	21 479	1 790
14-1105	2	42	0,7817%	1 612 500	537 500	2 150 000	32 219	2 685
14-1201	2	41	0,7593%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 299	2 608
14-1202	2	42	0,7779%	1 571 250	523 750	2 095 000	32 066	2 672
14-1203	1	28	0,5211%	1 046 250	348 750	1 395 000	21 479	1 790
14-1204	1	28	0,5211%	1 046 250	348 750	1 395 000	21 479	1 790
14-1205	2	42	0,7779%	1 571 250	523 750	2 095 000	32 066	2 672
14-1206	2	54	1,0013%	1 950 000	650 000	2 600 000	41 271	3 439
14-1301	2	41	0,7593%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 299	2 608
14-1302	2	42	0,7779%	1 571 250	523 750	2 095 000	32 066	2 672
14-1303	1	28	0,5211%	1 012 500	337 500	1 350 000	21 479	1 790
14-1304	1	28	0,5211%	1 012 500	337 500	1 350 000	21 479	1 790
14-1305	2	42	0,7779%	1 571 250	523 750	2 095 000	32 066	2 672
14-1306	2	54	1,0013%	2 021 250	673 750	2 695 000	41 271	3 439
14-1401	2	41	0,7593%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 299	2 608
14-1402	2	42	0,7779%	1 612 500	537 500	2 150 000	32 066	2 672
14-1403	1	28	0,5211%	1 046 250	348 750	1 395 000	21 479	1 790
14-1404	1	28	0,5211%	1 046 250	348 750	1 395 000	21 479	1 790
14-1405	2	42	0,7779%	1 612 500	537 500	2 150 000	32 066	2 672
14-1406	2	54	1,0013%	2 171 250	723 750	2 895 000	41 271	3 439

Lgh.nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg=pris	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
PORT 5								
15-1001	1	33	0,6104%	1 121 250	373 750	1 495 000	25 162	2 097
15-1002	1	40	0,7370%	1 387 500	462 500	1 850 000	30 378	2 532
15-1003	Bokal 9	40	0,4010%	751 875	250 625	1 002 500	16 529	1 377
15-1101	1	33	0,6197%	1 387 500	462 500	1 850 000	25 545	2 129
15-1004	Bokal 8	40	0,4010%	751 875	250 625	1 002 500	16 529	1 377
15-1005	Bokal 7	40	0,4010%	751 875	250 625	1 002 500	16 529	1 377
15-1006	Bokal 10	72	0,7157%	1 346 250	448 750	1 795 000	29 498	2 458
15-1102	1	42	0,7724%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 836	2 653
15-1103	1	40	0,7463%	1 162 500	387 500	1 550 000	30 762	2 563
15-1104	1	41	0,7612%	2 212 500	737 500	2 950 000	31 375	2 615
15-1105	1	41	0,7612%	1 496 250	498 750	1 995 000	31 375	2 615
15-1106	1	41	0,7612%	1 462 500	487 500	1 950 000	31 375	2 615
15-1107	3	72	1,3419%	2 212 500	737 500	2 950 000	55 310	4 609
15-1201	1	33	0,6142%	1 196 250	398 750	1 595 000	25 315	2 110
15-1202	1	41	0,7668%	1 537 500	512 500	2 050 000	31 606	2 634
15-1203	1	40	0,7426%	1 571 250	523 750	2 095 000	30 608	2 551
15-1204	2	42	0,7761%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 989	2 666
15-1205	2	41	0,7705%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 759	2 647
15-1206	2	42	0,7761%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 989	2 666
15-1207	3	74	1,3698%	2 321 250	773 750	3 095 000	56 460	4 705
15-1301	1	33	0,6142%	1 237 500	412 500	1 650 000	25 315	2 110
15-1302	1	41	0,7668%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 606	2 634
15-1303	1	40	0,7426%	1 612 500	537 500	2 150 000	30 608	2 551
15-1304	2	41	0,7705%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 759	2 647
15-1305	2	42	0,7761%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 989	2 666
15-1306	2	41	0,7705%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 759	2 647
15-1307	3	74	1,3698%	2 471 250	823 750	3 295 000	56 460	4 705
15-1401	1	33	0,6142%	1 271 250	423 750	1 695 000	25 315	2 110
15-1402	1	41	0,7668%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 606	2 634
15-1403	1	40	0,7426%	1 571 250	523 750	2 095 000	30 608	2 551
15-1404	2	42	0,7761%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 989	2 666
15-1405	2	41	0,7705%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 759	2 647
15-1406	2	42	0,7761%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 989	2 666
15-1501	1	33	0,6142%	1 312 500	437 500	1 750 000	25 315	2 110
15-1502	1	41	0,7668%	1 646 250	548 750	2 195 000	31 606	2 634
15-1503	1	40	0,7426%	1 612 500	537 500	2 150 000	30 608	2 551
15-1504	2	41	0,7705%	1 646 250	548 750	2 195 000	31 759	2 647
15-1505	2	42	0,7761%	1 646 250	548 750	2 195 000	31 989	2 666
15-1506	2	41	0,7705%	1 646 250	548 750	2 195 000	31 759	2 647
15-1601	1	33	0,6142%	1 346 250	448 750	1 795 000	25 315	2 110
15-1602	1	41	0,7668%	1 725 000	575 000	2 300 000	31 606	2 634
15-1603	1	40	0,7463%	1 725 000	575 000	2 300 000	30 762	2 563
15-1604	2	42	0,7761%	1 725 000	575 000	2 300 000	31 989	2 666
15-1605	2	41	0,7705%	1 725 000	575 000	2 300 000	31 759	2 647
15-1606	2	42	0,7761%	1 725 000	575 000	2 300 000	31 989	2 666

Lgh.nr	Rum & kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl.avg=pris	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
PORT 6								
16-1001	Bokal 6	41	0,4080%	770 625	256 875	1 027 500	16 815	1 401
16-1002	2	83	1,5522%	2 662 500	887 500	3 550 000	63 978	5 332
16-1003	Bokal 5	70	0,6948%	1 325 625	441 875	1 767 500	28 639	2 387
16-1101	2	41	0,7593%	3 037 500	1 012 500	4 050 000	31 299	2 608
16-1102	3	72	1,3437%	2 396 250	798 750	3 195 000	55 386	4 616
16-1103	3	72	1,3437%	1 871 250	623 750	2 495 000	55 386	4 616
16-1201	2	41	0,7593%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 299	2 608
16-1202	3	72	1,3381%	2 321 250	773 750	3 095 000	55 156	4 596
16-1203	3	72	1,3381%	2 321 250	773 750	3 095 000	55 156	4 596
16-1204	2	54	1,0013%	1 950 000	650 000	2 600 000	41 271	3 439
16-1301	2	41	0,7593%	1 571 250	523 750	2 095 000	31 299	2 608
16-1302	3	72	1,3381%	2 437 500	812 500	3 250 000	55 156	4 596
16-1303	3	72	1,3381%	2 437 500	812 500	3 250 000	55 156	4 596
16-1304	2	54	1,0013%	1 946 250	648 750	2 595 000	41 271	3 439
16-1401	2	41	0,7593%	1 612 500	537 500	2 150 000	31 299	2 608
16-1402	3	72	1,3381%	2 512 500	837 500	3 350 000	55 156	4 596
16-1403	3	72	1,3381%	2 512 500	837 500	3 350 000	55 156	4 596
16-1404	2	54	1,0013%	2 171 250	723 750	2 895 000	41 271	3 439
		5601	100%	199 245 000	66 415 000	265 660 000	4 121 871	343 489

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför kan det vara viss differens mellan årsavgift per år och årsavgift per månad.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, kabel-TV/bredband samt hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

Bostadsrättshavaren ska till hemförsäkringen teckna tilläggförsäkring för bostadsrätt.

H. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Föreningen avser att teckna gemensamt avtal för el (uppvärmning gm fjärrvärme samt hushållsel) och vatten. Bostadsrättshavarna kommer att debiteras efter förbrukning. Kostnad för uppvärmning, hushållsel samt vatten beräknas till 198 kr/kvm, varav 80 kr/kvm beräknas avse uppvärmning respektive hushållsel medan 38 kr/kvm beräknas avse kostnad för vatten. Observera att detta är en beräkning och att verklig förbrukning och även kostnad härför kan bli en annan.

Kostnaden för bredband/kabel-Tv beräknas till 350 kr/månad och är bl a beroende av val av leverantör, abonnemangsform och hastighet.

Hemförsäkringen beräknas till mellan 190 - 300 kr/månad. Kostnaden är uppskattad och beroende på villkor, eventuella rabatter, hushållsstorlek samt försäkrat belopp.

Observera att samtliga kostnader ovan är uppskattade och att kostnaden är beroende av bl a förbrukning, hushållsstorlek, eventuellt val av abonnemangstyp varför beräknad kostnad kan avvika från verklig kostnad.

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	61 423 kr/m ²
Föreningslån	14 000 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift	47 431 kr/m ²
Driftkostnad	392 kr/m ²
Årsavgift	736 kr/m ²
Amortering	70 kr/m ²
Avskrivning	637 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Kalkylen är preliminär och baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i december 2022.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Styrelseförsäkring kommer att ingå.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen kan komma att mixas till en fördelning vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom fusion med den ekonomiska förening som innehar fastigheten. Lagenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Föreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Någon försäljning av fastigheten ska inte ske. Skulle föreningen besluta att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld som ska betalas vid försäljningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas i redovisningen att göra avskrivning på fastighetens ansaffningskostnad, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1)

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas, upplåtelseavgifternas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen. Bokalerna har ett lägre andelstal för beräkning av årsavgiften och betalar således en lägre årsavgift. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation. Styrelsen vill poängtera att kostnadskalkylen är upprättad utifrån de förhållanden som är kända i november 2022. Ändrade förhållanden vad gäller tex el- och räntekostnader samt inflation kan komma att ändra kalkylen.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna och upplåtelseavgifterna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Silhuetten 2

Christine Hallberg
Björn Isaksson
Pär Thomaeus

BILAGA:
Prognos och känslighetsanalys

BILAGA 1 PROGNOSEN

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	3 136 728	3 121 044	3 105 361	3 073 993	3 042 626	3 011 259	2 979 892	2 948 524	2 917 157	2 885 790	2 854 422	2 697 586
Räntor	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476
Avskrivningar												
Driftkostnader (kr)	2 197 000	2 284 880	2 376 275	2 471 326	2 520 753	2 571 168	2 622 591	2 675 043	2 728 544	2 783 115	2 838 777	3 134 239
Driftkostnader												
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												267 490
Garage (1% på taxv)	62 000	64 480	67 059	69 742	71 136	72 559	74 010	75 491	77 000	78 540	80 111	88 449
Inträder exkl årsavgifter												
Hyra garage, 65 st	780 000	811 200	843 648	877 394	894 942	912 841	931 097	949 719	968 714	988 088	1 007 850	1 112 748
Kostnader som vidaredebiterats	1 110 000	1 154 400	1 200 576	1 248 599	1 273 571	1 299 042	1 325 023	1 351 524	1 378 554	1 406 125	1 434 248	1 583 525
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	224 052	233 014	242 335	252 028	257 069	262 210	267 454	272 803	278 259	283 824	289 501	319 632
Amortering	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	392 091	784 182
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	4 121 871	4 129 909	4 138 897	4 525 278	4 507 253	4 489 495	4 472 008	4 454 800	4 437 874	4 421 238	4 404 896	4 595 306
Årsavgift kr/krvmlär	736	737	739	808	805	802	798	795	792	789	786	820
Underskott	- 2 952 333	- 2 943 371	- 2 934 050	- 2 532 266	- 2 527 225	- 2 522 084	- 2 516 840	- 2 511 491	- 2 506 035	- 2 500 470	- 2 494 793	- 2 464 662
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	4 121 871	4 129 909	4 138 897	4 525 278	4 507 253	4 489 495	4 472 008	4 454 800	4 437 874	4 421 238	4 404 896	4 595 306
Kassaflöde												
Inträder	6 011 871	6 095 509	6 183 121	6 651 271	6 675 766	6 701 378	6 728 129	6 756 043	6 785 142	6 815 451	6 846 994	7 291 579
Kostnader	- 8 964 204	- 9 038 880	- 9 117 171	- 9 183 537	- 9 202 991	- 9 223 462	- 9 244 969	- 9 267 534	- 9 291 177	- 9 315 921	- 9 341 787	- 9 756 240
Aterförda avskrivningar	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476	3 568 476
Kassaflöde från löpande drift	616 143	625 105	634 426	1 036 210	1 041 251	1 046 392	1 051 636	1 056 985	1 062 441	1 068 006	1 073 683	1 103 814
Amorteringar	- 392 091	- 392 091	- 392 091	- 784 182	- 784 182	- 784 182	- 784 182	- 784 182	- 784 182	- 784 182	- 784 182	- 784 182
Summa kassaflöde	224 052	233 014	242 335	252 028	257 069	262 210	267 454	272 803	278 259	283 824	289 501	319 632
Akkumulerat kassaflöde	224 052	457 066	699 401	951 429	1 208 497	1 470 707	1 738 161	2 010 965	2 289 224	2 573 049	2 862 549	4 399 256
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	4,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt samt fondsavsättning år 1-4, fr o m år 5 sker uppräknig med 2% inflation										
Taxeringsvärde	168 200 000	174 928 000	181 925 120	189 202 125	192 986 167	196 845 891	200 782 808	204 798 465	208 894 434	213 072 323	217 333 769	239 954 042
Föreningslån	78 418 200	78 026 109	77 634 018	76 849 836	76 065 654	75 281 472	74 497 290	73 713 108	72 928 926	72 144 744	71 360 562	67 439 652

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
Inflationen beräknas till 4% i prognosen år 1-4, därefter till 2%. I känslighetsanalysen nedan anges dessa som dagens inflationsnivå trots att inflationen vid tidpunkten för kalkylens upprättande är högre.
I prognosen beräknas föreningen göra linjär avskrivning med 3 568 476 kr vilket motsvarar 1 % av anskaffningskostnaden, se dock p E, not 4. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Det påverkar inte föreningens likviditet.

KÄNSLIGHETSSANALYS

AR

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

16

Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå

årsavgift enligt

ovanstående prognos kr/kvm/år

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå +1%

2. Dagens räntenivå +2%

3. Dagens räntenivå +3%

1. Dagens räntenivå - 1%

2. Dagens räntenivå - 2%

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%

2. Dagens inflationsnivå +2%

3. Dagens inflationsnivå +3%

1. Dagens inflationsnivå -1%

2. Dagens inflationsnivå -2%

736

737

739

808

805

802

798

795

792

789

786

820

736

877

878

945

940

936

931

927

922

918

914

941

736

1 016

1 016

1 082

1 076

1 070

1 064

1 059

1 053

1 047

1 041

1 061

736

1 155

1 155

1 219

1 212

1 205

1 197

1 190

1 183

1 176

1 169

1 164

736

598

600

671

669

667

665

664

662

661

659

700

736

459

462

533

533

533

532

532

532

532

532

532

736

738

741

811

809

808

806

804

803

802

800

867

736

739

743

815

816

817

818

820

822

825

828

931

736

740

746

819

819

821

822

824

826

829

832

928

736

736

737

804

800

796

791

787

782

778

774

794

736

735

735

801

796

790

784

779

773

768

762

769

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Silhuetten 2 Kostnads kalkyl 2022-12

Unikt dokument-id:

855c6029-0fce-47f0-ad92-0550148d5682

Dokumentets fingeravtryck:

94efd376f3fdc9acd9e827377ffe4dc6599d3cf830eb009fb15d783a4f90e05dffe6a96d7659524a1530fd8
cb3c07989bba18e120e81dae0646c0a310466d15c

Undertecknare



Bjorn Isaksson

E-post: bjorn.isaksson@restate.se
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 151.236.206.108
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Björn
Isaksson (195212020175)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-12 12:11:33 UTC



Pär Thomaesus

E-post: pt@sveavikenbostad.se
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 151.236.205.107
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Pär
Ragnar Thomaesus (197901290275)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-12 12:13:01 UTC



Christine Hallberg

Restate

E-post: christine.hallberg@restate.se
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.42 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 151.236.206.108
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-12 12:08:13 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-12 12:13:01 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3§ bostadsrättslagen, har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Silhuetten 2 med organisationsnummer 769641-4684. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 118 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i kalkylen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i kalkylen är pålitliga och kalkylen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad/preliminär kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i kalkylen räknat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att kalkylen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Kostnadskalkyl för Brf Silhuetten 2, daterad 2022-12-12.
- Stadgar för Brf Silhuetten 2, registrerade hos Bolagsverket 2022-08-29.
- Registreringsbevis för Brf Silhuetten 2, daterat 2022-08-29.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Järfälla Barkarby 2:296, daterat 2022-11-24.
- Offert finansiering, daterad 2022-11-18.
- Bygglöv, daterat 2022-02-22.
- Beräkning av taxeringsvärden, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Mäklarstatistik för Järfälla kommun, daterad 2022-11-08.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöri att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Intyg Brf Silhuetten 2 221212

Unikt dokument-id:

8b522643-506c-443a-833c-8b1074d7e37c

Dokumentets fingeravtryck:

de3a706aef98c8d60677f0923f8d25b66d0822179336bbe383592dedfde5956877ff6b11fd25f68d5a9fc
ea7443fbd7c7e8d0e58d6299baaf938a27d8e16a2187

Undertecknare



Daniel Karlsson

E-post: daniel.karlsson@hsb.se
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 51.124.61.85
IP Plats: Amsterdam, North Holland, Netherlands

Undertecknad med BankID: DANIEL
KARLSSON (198006262037)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-12 14:54:13 UTC



Fredrik Wirf

E-post: fredrik.wirf@afry.com
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown
(desktop)
IP nummer: 94.245.54.23
IP Plats: Gunnebo, Kalmar, Sweden

Undertecknad med BankID: FREDRIK
WIRF (197703231956)

Betrodd tidsstämpel:
2022-12-12 16:49:07 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-12-12 16:49:07 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.