

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, Stockholm 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 49 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 2, 2021.

Säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 bostadsrättslagen (1991:614) kommer att lämnas av RAW Property AB.

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Uppsala Kåbo 79:1
Tomtarea	934 kvm
Antal byggnader	1
Ägarstatus	Äganderätt
Byggnadsår	Under projektering.

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	49 lägenheter och 3 lokaler om sammanlagt 3 088 m2. Ytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollmätta.		

Parkering P-platser finns att hyra 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.
Sopphantering Uppsamlingskärl med sopsortering i bottenvåning.
Kabel-tv/bredband Bredband via fiberanslutning.

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning Betong
Stomme Betong
Bjälklag Betong
Yttertak Betongbjälklag med utvändig isolering och membran.
Fasader Betong sandwichelement
Fönster Treglasfönster trä/aluminium
Portar/dörrar Entredörr i trä. Lägenhetsdörrar i trä.
Trapphus, entré Betonggolv, väggar och tak i betong, handledare av trä.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/allrum Golv, väggar och tak i betong.
Kök Elspis, kyl/frys enhet, köksfläkt, bänkskiva i rostfritt stål, golv, väggar och tak i betong.
Våtutrymme Granitkeramik på golv och vägg, dusch, tvättställ, wc-stol.

3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad produktionskostnad inklusive
mervärdesskatt, anslutningsavgifter,
tomtkostnad, lagfarts och inskrivningskostnader
m.m. 138 862 750

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 138 862 750

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till 70 195 000 kr fördelat på 68 400 000 kr bostäder varav mark 19 400 000 kr samt lokaler 1 795 000 kr varav mark 402 000 kr.

Fastigheten 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	38 603 750	1-5 år	2,5 %	965 094	193 019
Insatser	29 808 303				
Upplåtelseavgifter	70 450 697				
Summa finansiering	138 862 750				

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	965 094	
Amortering	193 019	1 158 113

Driftskostnader

Driftskostnader	980 000	980 000
-----------------	---------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt lokaler		17 950
Avsättning till underhåll		151 179

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **2 307 242**

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Föreningens avskrivning beräknas i enlighet med K3-regelverket. Föreningens kostnad för avskrivning täcks således ej av årsavgiftsuttaget. Avskrivningarna är beräknade på en period av 100 år. Årligt avskrivningsbelopp 997 034 kr.

Intäkter

Årsavgifter ¹	2 149 922
Debitering bredband, tv, telefoni	157 320

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **2 307 242**

6. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm BOA+LOA	44 968
Belåning per kvm BOA+LOA år 1	12 501
Insats/upplåtelseavgift per kvm	32 467
Driftskostnad per kvm	317
Årsavgift per kvm år 1	696
Avsättning underhåll per kvm	49
Kassaflöde per kvm	49
Avskrivning per kvm	322

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Enligt bilaga 1.

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

8. EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)								
Kapitalkostnader								
Räntor	965 094	960 268	955 443	950 617	945 792	940 966	916 839	892 712
Amortering	193 019	193 019	193 019	193 019	193 019	193 019	193 019	193 019
Driftkostnader	980 000	999 600	1 019 592	1 039 984	1 060 784	1 081 999	1 194 615	1 318 951
Underhållskostnader								
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	151 179	154 203	157 287	160 432	163 641	166 914	184 286	203 467
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt/kommunal avgift	17 950	18 309	18 675	19 049	19 430	19 818	21 881	201 536
Avskrivning	988 286	988 286	988 286	988 286	988 286	988 286	988 286	988 286
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	2 149 922	2 165 832	2 182 170	2 198 945	2 216 164	2 233 838	2 329 353	2 615 078
Underskott	- 644 088	- 641 064	- 637 980	- 634 835	- 631 626	- 628 353	- 610 981	- 591 800
Ränteantagande	2,50%							
Inflationsantagande	2,00%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, fondsavsättning och lokalhyror						
Hyresökningar, bostäder								
Taxeringsvärde	70 195 000	71 598 900	73 030 878	74 491 496	75 981 325	77 500 952	85 567 313	94 473 228
Föreningslån	38 603 750	38 410 731	38 217 712	38 024 693	37 831 674	37 638 655	36 673 560	35 708 465

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	2 149 922	2 165 832	2 182 170	2 198 945	2 216 164	2 233 838	2 329 353	2 615 078
Årsavgifter om:								
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	2 535 959	2 549 940	2 564 347	2 579 191	2 594 481	2 610 224	2 696 089	2 972 163
2. Dagens räntenivå - 1%	1 763 884	1 781 725	1 799 993	1 818 698	1 837 847	1 857 451	1 962 617	2 257 994
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 149 922	2 174 851	2 191 383	2 208 356	2 225 778	2 243 659	2 340 277	2 449 847
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 149 922	2 155 014	2 171 132	2 187 682	2 204 672	2 222 112	2 316 385	2 423 359

Stockholm den / 2019

Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal

.....
Göran Ove Olsson

.....
Johan Karl Gustav Berg

.....
Oliver Edward Henry Thornton