

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Sjögatan

(preliminär kostnads kalkyl)

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell och lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Övriga upplysningar	12

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjögatan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas till bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna avses ske efter det att godkänd slutbesiktning föreligger och den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en extra föreningsstämma och en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. På tillträdet kommer samtliga bostadsrätter upplåtas till de som tecknat förhandsavtal.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva del av fastigheten Oxelö 7:50 där sedermera uppförandet sker genom ett entreprenadavtal med Byggtitanerna AB, 556884-5886.

Fullgörande och garantiförsäkring har tecknats genom Fidelis Underwriting Limited via RSG Construction & Specialty AB.

Inflyttning/tillträde beräknas ske sommaren 2020.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Kostnadskalkylen är baserad på kända och bedömda förutsättningar i augusti 2019.

Föreningen avser att teckna bokningsavtal med handpenning från blivande bostadsrättsinnehavare.

Kostnadskalkylen bygger på att medlemmarna deltar i gemensamma aktiviteter.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Oxelö 7:50
Adress:	Sjögatan
Tomtens areal:	7 500 m ²
Antal bostadslägenheter:	28 stycken radhus, varav 9 st 5:or á ,124,4 m ² och 19 st 5:or på 112,2 m ²
Värme:	Frånluftsvärmepump
VA:	Kommunalt
El:	Ett abonnemang för fastigheten, undermätare för lägenheterna. Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Sophantering:	Enskilt per radhus
TV/Data/Telefoni:	Fiber
Lägenhetsförråd:	Förråd
Parkering:	28 parkeringsplatser (framför respektive lägenhet)
Tomtmark	Gräsytor, plantering och hårdgjorda ytor

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	Två våningar
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trästomme
Fasad:	Träpanel behandlad
Bjälklag:	Träbjälklag
Takbeläggning:	Tegeltak
Fönstersnickeri:	3-glasfönster
Uppvärmningssystem:	Vattenburen via frånluftvärmepump
Ventilation:	Frånluft med återvinning
TV/Data/tele:	Fiber
Markarbeten:	Utföres enl situationsplanen

Kortfattad rumsbeskrivning¹

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Kpr, hall	Klinker	Målat	Målat
Kök	Ekparkett	Målat	Målat
Bad, tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat
Uteplats	Trädäck		

¹⁾ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns hos föreningens styrelse

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdeskatt, byggnadskostnader, pantbrev, anslutningsavgifter, fastighetskatt till och med värdeåret.

Inkl. fastighetsförvärv och lagfart. 88 896 200

Likviditetsreserv 50 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 88 946 200

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men beräknas till cirka 20 000 000 kr

varav

ett byggnadsvärde på 15 000 000 kr

D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt insatser etc.
Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år

För finansieringen har bostadsrättsföreningen erhållit offert med Sörmlands Sparbank.
Säkerhet för lånen är pantbrev

Lån	Belopp (kr)	Kalkylränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr) ²	Bind tid ¹	Summa
Lån 1	17 843 100	2,50%	446 078	0	90 dagar	446 078
Lån 2	17 843 100	2,50%	446 078	356 862	1-års	802 940
Lån 3						
Summa lån	35 686 200		892 155	356 862		1 249 017
Insatser	53 260 000					
Summa finansiering/lån	88 946 200					
Summa år 1						1 249 017

¹) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuellt

²) Amorteringen beräknas ske enligt en rak amorteringsplan på 100 år och beräknas årligen till 357 654 kr

Genomsnittsränta

Ränta och amortering

Ränta och amortering enligt föregående sida

1 249 017

Avsättningar

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll enligt stadgar 50 kr/m²

162 570

Driftskostnader Bostadsrättsförening

Gemensam el

15 000

Fastighetsförsäkring

35 000

Styrelsearvode och revisor

10 000

Ekonomisk förvaltning

35 000

Summa driftskostnader ¹

95 000

29 /m²

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²

0

Summa beräknade årliga kostnader

1 506 587

**Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften,
exemplet bygger på en lägenhet om 112,2 kvm**

<u>Förbrukning</u>	<u>kr/kvm</u>	<u>Area (m2)</u>	<u>kWh</u>	<u>kr/kWh</u>	<u>kr</u>
Hushållsel ³	31,6	112,2	4 080	0,87	3 546
Värme/tappvarmvatten ⁴	29,8	112,2	3 730	0,87	3 344
Nätabonnemang ⁵	16	112,2	7 810		1 795
Överföringsavgift ⁵	42,9	112,2	7 810	0,6155	4 813
Sopor ⁶	8,71	112,2			977
	129				14 475

Övriga kostnader

Hemförsäkring ⁷

4 196

Bredband, telefoni och TV ⁸

2 996

7 192

¹) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, läge, storlek mm. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

²) För bostäder ingår eventuellt fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Enligt nu gällande regler.

³) Beräkningen av förbrukningen är gjort utefter en bedömd hushållselsförbrukning

⁴) Beräkningen är gjord utifrån uppskattad energiberäkning

⁵) Beräkningen är baserad på uppgifter från EONs hemsida

⁶) Avfallskostnaden är beräknad på 1 st 140 l kärl för brännbart avfall samt ett 140 l kärl för matavfall med tömning varannan vecka.

⁷) Kostnaden för hemförsäkring är uppskattad till ca 350kr/mån beroende på val av försäkringsbolag

⁸) Kostnaden för bredband, telefoni och TV är uppskattad till ca 250 kr/mån beroende på vilket val av leverantör och abonnemang som väljs

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal i drift och kapital.

Årsavgifter

1 506 587

Summa beräknade årliga intäkter

1 506 587

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter, insatser. Andelstalen motsvarar boa/total boa.

Lghnr	Antal rum	BOA m ²	Andelstal	Insatser	Upplåtelse avgift	Summa insats och upplåtelseavg	Årsavgift	Månads avgift
1001	5 rok	123,6	3,8099	2 095 000	0	2 095 000	57 399	4 783
1002	5 rok	123,6	3,8099	1 995 000	0	1 995 000	57 399	4 783
1003	5 rok	123,6	3,8099	1 995 000	0	1 995 000	57 399	4 783
1004	5 rok	123,6	3,8099	1 995 000	0	1 995 000	57 399	4 783
1005	5 rok	123,6	3,8099	2 095 000	0	2 095 000	57 399	4 783
1006	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1007	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1008	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1009	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1010	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1011	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1012	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1013	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1014	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1015	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1016	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1017	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1018	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1019	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1020	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1021	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1022	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1023	5 rok	112,2	3,4585	1 795 000	0	1 795 000	52 105	4 342
1024	5 rok	112,2	3,4585	1 895 000	0	1 895 000	52 105	4 342
1025	5 rok	123,6	3,8099	2 095 000	0	2 095 000	57 399	4 783
1026	5 rok	123,6	3,8099	1 995 000	0	1 995 000	57 399	4 783
1027	5 rok	123,6	3,8099	1 995 000	0	1 995 000	57 399	4 783
1028	5 rok	123,6	3,8099	2 095 000	0	2 095 000	57 399	4 783
	Summa	3 244,2	100,0000	53 260 000	0	53 260 000	1 506 587	125 549

Årsavgiften debiteras efter andelstalet som är framtaget utifrån storlek

**) Samtliga radhus har egna mätare och abonnemang och betalar direkt till respektive leverantör*

F.Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ² bostadsarea	27 356
Belåning/m ² bostadsarea år 1:	10 976
Insats & upplåtelseavgifter/m ² bostadsarea:	16 381
Amortering:	110
Avsättning till fond:	50
Driftskostnader/m ² bostadsarea år 1:	29
Årsavgift andelstal/m ² bostadsarea år 1:	463
Årsavgift förbrukning & övriga kostnader/m ² :	193

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	892 155	883 233	874 312	865 390	856 469	847 547	802 940	758 332
Amortering	356 862	356 862	356 862	356 862	356 862	356 862	356 862	356 862
Fastighetsavgift								53 305
Driftskostnader	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 804	127 857
Summa utbetalningar	1 344 017	1 336 995	1 330 012	1 323 067	1 316 162	1 309 297	1 275 606	1 296 356

Inbetalningar								
Årsavgifter/andelstal	1 506 587	1 536 719	1 567 453	1 598 802	1 630 778	1 663 394	1 836 521	2 027 668
Årsavgifter kr/m ² exkl egen förbrukning	463	473	482	492	502	512	565	624
Summa Inbetalningar	1 506 587	1 536 719	1 567 453	1 598 802	1 630 778	1 663 394	1 836 521	2 027 668

Likviditetsöverskott före avsättning till yttre fond	162 570	199 723	237 441	275 735	314 616	354 097	560 915	731 312
---	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Föreningens kassa

Ingående saldo utöver har föreningen 100 000 kr i kassan	0	162 570	362 293	599 735	875 470	1 190 086	3 367 784	6 612 670
---	---	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------

Kassabehållning	162 570	362 293	599 735	875 470	1 190 086	1 544 183	3 928 699	7 343 982
------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	162 570	325 140	487 710	650 280	812 850	975 420	1 788 270	2 601 120
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	37 153	74 871	113 165	152 046	191 527	398 345	731 312
--	---	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 100 år för byggnad.

Avskrivningsunderlaget är anskaffningskostnaden proportionellt enligt taxeringsvärdet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-666 722	-666 722	-666 722	-666 722	-666 722	-666 722	-666 722	-666 722
Bokföringsmässigt resultat	-147 290	-110 136	-72 418	-34 124	4 757	44 237	251 056	421 452

Antaganden:

Årsavgifterna höjs med	2,0%
Driftskostnader höjs med	2,0%
Räntenivå genomsnitt	2,50%

H.Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift/m² om: exkl el & va								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	463	473	482	492	502	512	565	624
Antagen räntenivå + 1 %	573	582	590	598	607	616	664	717
Antagen räntenivå + 2 %	683	690	698	705	713	721	763	811
Antagen räntenivå -1%	353	364	374	385	396	407	466	530
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	468	478	487	497	507	517	570	629
Antagen inflationsnivå +2%	473	483	492	502	512	522	575	634
Antagen inflationsnivå -1%	458	468	477	487	497	507	560	619

I. Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 100 år för byggnad.

Oxelösund 2019-08-27

Brf Sjögatan, Oxelösund
