

Kostnadskalkyl brf Pappersmästaren i Mölndal

*Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal, Mölndal
Kommun org. Nr. 769633-0674*

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys I
- I. Känslighetsanalys II
- J. Särskilda förhållanden
- Bilaga: Intyg enligt Bostadsrättslagen

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal, Mölndal Kommun, som har registrerats hos Bolagsverket den 20 oktober, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att låta bygga 10 bostadslägenheter på fastigheten Sidensvansen 2 i Mölndal kommun.

Förhandsavtal för lägenheterna beräknas ske när föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot förskott.

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

Gar-Bo garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614)

Föreningens lån kommer att slutplaceras i xxx till en beräknad snittränta om ca 2,5%.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i november 2016.

Byggstarten är planerad till kvartal 1, 2017 under förutsättningarna att minst 70% av bostäderna skall vara tecknade med förhandsavtal. Säljaren av aktierna garanterar att samtliga lägenheter kommer upplåtas.

Efter det att slutkostnaden har redovisats, när byggnationen är färdigställd och slutbesiktigad, kommer den ekonomiska planen att upprättas och därefter kommer upplåtelseavtalen att tecknas. Slutbetalning sker vid inflyttningen, som beräknas ske under kvartal 4, 2017.

Byggnadsprojektet uppförs på totalentreprenad på uppdrag av bostadsrättsföreningen Pappersmästaren i Mölndal org. Nr. 769633-0674

Förvärv av fastigheten sker genom ett förvärv av samtliga aktier i Avelution AB org. Nr. 556743-6786, som vid förvärvet kommer vara lagfaren ägare till fastigheten.

Om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och avyttrar fastigheten så uppkommer en skatt till följd av tidigare aktieförvärv.

B. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sidensvansen 2, Mölndal Kommun
Adress:	Brännåsvägen 3 mölndal
Tomtareal:	842 kvm
Bostadsarea:	628 BOA
Antal bostadslägenheter:	10 bostäder i ett flerbostadshus.
Byggnadens/ernas antal:	1 st
Utformning:	2 våningar
Byggnadsår:	Nybyggnadsår 2016
Gemensamma anordningar:	
Vatten/Avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Luft/vatten-värmepump
El:	Eget abonnemang i respektive lägenhet
Ventilation:	Frånluftssystem
Hiss:	Ja, skruvhiss
Kabeltv/bredband:	Ja möjlighet att ansluta finns för alla lägenheter. Avgift tillkommer utöver årsavgiften.
Tvättstuga:	Nej.
Sopphantering:	Ja, ingår. Sopsorteringsplats i anslutning till entré.
Gemensamma anordningar på tomtmark:	
Parkeringsplatser:	8st parkeringsplats. Parkeringsavgift om 350kr/månad.
Belysning:	Svensk standard
Körytor:	Asfalt
Servitut/Ledningsrätt/ Gemensamhetsanläggningar:	
	Avloppsservitut i tomtgräns
Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Antal våningar:	2 våningar
Grundläggning:	Platta på mark.
Yttervägg:	Stående träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Tegelröd Betongpanna
Fönster:	Alu-trä
Trapphus:	Trä
Balkonger:	Betong på balkonger. Betongsten på uteplats.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

	Golv	Väggar	Tak	Inredning, Övrigt
Entré/Hall	Parkett	Målat	Målat	
Kök och matplats	Parkett	Målat	Målat	
Bad/WC/tvätt	Klinker/Kakel	Klinker/Kakel	Målat	<i>Tvätt och tork under bänk</i>
Vardasrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras

Taxering

Taxeringsvärdet uppskattas, enligt skatteverkets beräkningsmall, till 6 490 000kr, varav byggnad 3 978 000kr

C. Kostnaden för föreningens fastighetsförvärv

Finansering sker via insatser och lån som upptas av föreningen

Total anskaffningskostnad (inkl. förvärv av
mark, entreprenadkostnad, samtliga
byggherrekostnader)

38 521 000 kr

Kassareserv/Reservfond

75 000 kr

Slutgiltig anskaffningskostnad

38 596 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Ränte- sats	Ränta år 1	Amorterin g år 1	Summa år 1
Lån 1 (1/3-del)	2 387 000	3mån	1,50%			
Lån 2 (1/3-del)	2 387 000	3år	1,50%			
Lån 3 (1/3-del)	2 387 000	5år	1,50%			
<i>Marginal räntesats</i>			1,00%			

Summa: 7 161 000 2,50% 179 025 71 610 250 635

Insatser: 7 812 000

Upplåtelseavg. 23 623 000

Summa finansiering: **38 596 000 kr**

Villkoren för lånen är baserade på accepterad offert från xxx daterad 2016-xx-xx

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Moms är inkluderat i alla förekommande kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnad	179 025 kr	
Avskrivning för amortering	71 610 kr	
Överavskrivning*	164 983 kr	
Summa kapitalkostnader (inkl. överavskrivning)		415 618 kr

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning / Administration	20 000 kr	
Försäkringar	15 000 kr	
Gemensam elförbrukning	7 500 kr	
Sophämtning	15 000 kr	
Trappstädning	10 000 kr	
Fast avgift vatten och avlopp	7 500 kr	
Yttre renhållning	10 000 kr	
Uppvärmning	60 000 kr	
Vattenförbrukning (ca 120kWh/år och lgh)	35 000 kr	
Övrigt	10 000 kr	
Total driftskostnader		180 000 kr

Total individuella driftskostnader*** 0 kr**

Underhåll

Löpande underhåll	20 000 kr	20 000 kr
-------------------	-----------	------------------

Avsättningar

Avsättning till underhållsfond**	40 000 kr	40 000 kr
----------------------------------	-----------	------------------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt*** (eller motsv.)	0 kr	0 kr
-----------------------------------	------	-------------

Parkeringsplats ingår i månadsavgiften

Summa kostnader år 1 655 618 kr

Föreningens intäkter

Årsavgifter****	457 035 kr	
Intäkter från P-platser (8st á 350kr/mån)	33 600 kr	
Övriga intäkter (ränteintäkter etc)	0 kr	
Summa beräknade intäkter år 1		490 635 kr

Beräknat resultat år 1 -164 983 kr

* Årlig avskrivning görs linjärt med 1% av byggnadsvärdet, vilket beräknas till 19.529.000 kr.

Avskrivning för amortering ingår i årsavgiften. Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften

** Avsättningen är baserad på ett belopp högre än 0,3% av preliminärt beräknat taxeringsvärde.

*** Fastighetsskatt är beräknat till 0kr för de första 15 åren. Detta i enlighet med de nya fastighetsskattsregleringar som införs på nybyggnationer från och med 2012.

**** I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgiften som skall fördelas enligt fastställda andelstal.

***** kabel-TV, telefoni samt bredband tecknas av resp. lgh-innehavare. Kostnaden beräknas till 600kr per månad och lägenhet. Tillkommande kostnad för el beräknas till 45kr/kvm och år. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för eget el-abonemang.

F. Lågenhetsredovisning

Hus	Vån	Lgh nr.	BOA m ²	Andelstal	Rum antal	Insats	Uppåtelse- avgift	Insats + uppl.avgift	Månadsavgift inkl. avs kr*	Årsavgift kr
A	1	1001	43	6,61%	2RoK	516 000	1 479 000	1 995 000	2 516	30 188
A	1	1002	71	10,91%	2RoK	852 000	2 398 000	3 250 000	4 154	49 846
A	2	1003	70	10,75%	2RoK	840 000	2 610 000	3 450 000	4 095	49 144
A	2	1004	72	11,06%	2RoK	864 000	2 586 000	3 450 000	4 212	50 548
A	2	1101	60	9,22%	2RoK	720 000	2 230 000	2 950 000	3 510	42 123
A	3	1102	59	9,06%	2RoK	708 000	2 142 000	2 850 000	3 452	41 421
A	3	1103	94	14,44%	2RoK	1 128 000	3 022 000	4 150 000	5 499	65 993
A	3	1104	72	11,06%	2RoK	864 000	2 731 000	3 595 000	4 212	50 548
A	4	1201	52	7,99%	2RoK	624 000	2 126 000	2 750 000	3 042	36 507
A	4	1202	58	8,91%	2RoK	696 000	2 299 000	2 995 000	3 393	40 719

Totalt	651	100,0%	10 lgh	7 812 000	23 623 000	#####	38 086	457 035
---------------	------------	---------------	---------------	------------------	-------------------	--------------	---------------	----------------

*utöver månadsavgiften tillkommer kostnaden för hushållsel, bredband samt TV. Hushållsel, beräknas till 45kr/kvm och varje lägenhetsinnehavare ansvarar för eget el-abonemang. Kostnaden för TV, telefoni och bredband beräknas till

Nyckeltal

Belåning per kvm år 1	11 000	
Driftkostnad inkl. avsättningar per kvm år	369	
Årsavgift per kvm år 1	702	8

G. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	415 618	495 768	493 906	492 044	489 896	487 747	477 006
Låneräntor	179 025	177 235	175 373	173 511	171 363	169 214	158 473
Avskrivning för amortering	71 610	71 610	71 610	71 610	71 610	71 610	71 610
Överavskrivning**	164 983	246 923	246 923	246 923	246 923	246 923	246 923
DRIFTSKOSTNADER	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 803
Driftskostnader*	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 803
Individuella driftskostnader*	0	0	0	0	0	0	0
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt el motsv	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld							
Inkomstskatt							
Övrigt							
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600
Individuell förbrukning*	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler, p-platser mm	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600	33 600
Ränteintäkter							
Bidrag m.m.							
Övrigt							
INTÄKTER INKL ÅRSAVGIFTER	490 635	493 645	496 679	499 811	502 756	505 804	522 647
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	111 610	112 410	113 226	114 058	114 907	115 773	120 371
Amorteringar lån***	71 610	71 610	71 610	71 610	71 610	71 610	71 610
Avsättningar underhåll*	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 761
Avsättningar andra ändamål							
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,50%	2,60%	2,60%	3,00%	3,00%	3,00%	4,50%
Intäktsräntor, viktat medel	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	651	651	651	651	651	651	651
ÅRSRESULTAT****	-164 983	-246 923	-246 923	-246 923	-246 923	-246 923	-246 923
KASSALIKVIDITET	115 000	155 800	197 416	239 864	283 162	327 325	552 738
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	417 035	419 245	421 463	423 763	425 859	428 041	440 286
Nettoutbetalningar	457 035	460 045	463 079	466 211	469 156	472 204	489 047
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT							
Löpande penningvärde, totalt	457 035	460 045	463 079	466 211	469 156	472 204	489 047
Löpande penningvärde/kvm	702	707	711	716	721	725	751
Fast penningvärde, totalt	448 074	454 180	447 142	440 288	433 614	427 115	380 680
Fast penningvärde/kvm	688	693	697	702	707	711	736
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT	702	707	711	716	721	725	751
FASTSTÄLLD NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFT	702	707	711	716	721	725	751

* Följande poster förutsetts följa inflationen

** Avskrivning görs linjärt med 1% av byggnadsvärdet om året. Avskrivning för amortering ingår i årsavgiften. Hela överavskrivningen ingår ej i årsavgiften

*** Amortering sker linjärt och följer en 100-årig amorteringsplan.

**** Negativt resultat uppstår då avskrivning görs som inte tas upp i årsavgiften. Detta är endast bokföringsmässigt och påverkar inte föreningens likviditet.

H. Känslighetsanalys I

Löpande penningvärde

Dagens räntenivå 2,50%

Dagens inflationsnivå 2,00%

Årsavgift		År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Årsavgift enligt prognos		457 035	460 045	463 079	466 211	469 156	472 204	489 047
Årsavgift per kvm		702	707	711	716	721	725	751
<i>Enligt prognos men med</i>								
Dagens räntenivå	+1%	864	863	867	857	860	864	857
Dagens räntenivå	+2%	974	968	970	945	948	950	911
Dagens räntenivå	+3%	1 084	1 072	1 074	1 034	1 036	1 037	965
Dagens räntenivå	-1%	644	654	659	679	685	690	749
Dagens räntenivå	-2%	534	549	556	590	597	604	695
<i>Enligt prognos men med</i>								
Dagens inflationsnivå	+1%	757	762	767	772	776	781	807
Dagens inflationsnivå	+2%	761	766	770	775	780	785	812
Dagens inflationsnivå	-1%	750	755	759	764	768	773	798
Dagens inflationsnivå	-2%	746	751	755	760	764	769	794

I. Känslighetsanalys II

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom säljaren av fastigheten garanterar att samtliga bostäder upplåtes.

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Respektive bostadsrättshavare ska själv svara för kostnader avseende hushållsel. Hushållselen beräknas till 45kr/kvm och år. Kostnaden för TV, telefoni och bredband beräknas till 600kr/månad och lägenhet.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det förutsättes att respektive bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den till bostadsrätten tillhörande tomt.
5. Varje bostadsrättshavare bör teckna försäkring med bostadsrättstillägg.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver

Ort och datum

Undertecknas av samtliga ledamöter i
Bostadsrättsföreningen Pappersmästarens styrelse

.....
Eric Cardell

.....
Jan Cardell

.....
Staffan Marklund