

Bostadsrättsföreningen
Frönäs i Gnesta

Bostadsrättsföreningen Frönäs i Gnesta
Under namnändring från BRF 5 FB Bostad
Gnesta kommun

KOSTNADSKALKYL



Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen Frönäs i Gnesta
Under namnändring från BRF 5 FB Bostad
org.nr. 769632–7654

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER
5. TAXERINGSVÄRDE
6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN
7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT EXKLUSIVE AVSÄTTNING
10. LÄGENHETSFÖRTECKNING
11. NYCKELTAL
12. EKONOMISK PROGNOZ
13. KÄNSLIGHETSANALYS
14. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frönäs i Gnesta, under namnändring från BRF 5 FB Bostad, med org.nr. 769632–7654, som registrerats hos Bolagsverket 2016-08-22, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden (december 2016).

Föreningen avser att genom så kallat bolagsförvärv förvärva den del av fastigheten Gnesta Frustuna 1:13 som ska styckas av i kommande lantmäteriförrättning. På fastigheten kommer 9 flerbostadshus i två våningar att uppföras, vilka totalt innehåller 36 lägenheter, 3 rok om 71 kvm och 4 rok om 82 kvm i lika fördelning. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Färdigställande är planerat till tredje kvartalet 2018.

Bygglövsansökan avses inlämnas januari 2017. Byggnationen kommer att ske genom att FB Produktion AB uppför byggnaderna på totalentreprenad, med Forsen Samverkan AB som underentreprenör.

Produktionen av bostäderna kan komma att ske etappvis. Etapp ett består av 20 bostäder, etapp två av 16 bostäder. Om förutsättningar inte finns för genomförande av etapp två kommer FB Bostad AB att återköpa den del av fastigheten som är förknippad med etapp två, till samma pris som Bostadsrättsföreningen har betalat för den.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Fastställs i kommande lantmäteriförrättning
Areal: Areal ej ännu fastställd, ca 7 400 kvm
Kommun: Gnesta

BYGGNAD

Byggnadstyp: Nio flerbostadshus i två plan
Byggnadsår: 2017–2018
Bostäder: 18 st lägenheter 3 rok, BOA 71 kvm
18 st lägenheter 4 rok, BOA 82 kvm
Totalt 36 lägenheter, BOA totalt 2 754 kvm.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttning är 15 månader efter byggstart, vilket bedöms bli kvartal 3, 2018. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske omedelbart före inflyttning.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

GARANTIER

Tillstånd kommer att sökas vid Bolagsverket för Föreningen att ta in förskott mot att föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus 2016–2018. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

Mark	4 160 000	Kr
Byggnad	26 000 000	Kr
Summa Taxeringsvärde	30 160 000	Kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV AV FASTIGHETEN

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus och markanläggningar.

Summa anskaffningskostnad 89 170 000 Kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	34 000 000	Kr
Insatser	55 170 000	Kr
Summa finansiering	89 170 000	Kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Lån	Belopp Kronor	Ränta %	Ränta Kronor	Amortering Kronor	Summa Kronor
1 år	17 000 000	1,60%	272 000	170 000	442 000
3 år	17 000 000	1,60%	272 000	170 000	442 000
Summa år 1	34 000 000		544 000	340 000	884 000

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ offert från Handelsbanken (2016-12-15) med ett genomsnittligt tillägg av ca 0,50 %. Föreningen avser under byggtiden träffa avtal med Handelsbanken om att binda räntan för lånen under respektive låns löptid, förutsatt att detta kan ske inom den totala nivå som anges ovan.

Amorteringen är beräknad med 1 % per år.

Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan, förutsatt att detta kan ske inom den kostnadsnivå som anges ovan.

Summa kapitalkostnad 884 000 Kr

7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnadspost	Kronor
El	17 000
Fjärrvärme	200 000
Vatten och avlopp	200 000
Sopor	40 000
Städning och Snöröjning	50 000
Reparationer	30 000
Försäkringspremier	40 000
TV/Bredband	80 000
Ekonomisk och teknisk förvaltning	75 000
Styrelsearvoden och revision	30 000
Övrigt	20 000
Summa år 1	782 000

Driftkostnaderna är uppskattade och beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, avlopp, sophämtning, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inkl. s.k. bostadsrättstillägg.

UPPVÄRMNING OCH EL

Lägenheterna är utrustade med lägenhetsplacerade FTX-aggregat och värms med fjärrvärme som primär värmekälla. Fjärrvärmeanläggningen drivs av föreningen, FTX-aggregaten av den enskilda bostadsrättsinnehavaren med en beräknad förbrukning om ca 5 kWh/kvm. Fjärrvärmeförbrukningen för värme för lägenheterna är beräknad till 66 kWh/kvm, vilket ger en årlig kostnad om ca 200 000 kr. Drift av ovan anläggning är beräknad till 1 kWh/kvm, vilket tillsammans med kostnader för fastighetsbelysning ger en årlig kostnad om ca 17 000 kr som bekostas av föreningen. Varje bostadsrättsinnehavare innehar ett elabonnemang och bekostar sin egen hushållsel.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Föreningen gruppansluter alla lägenheter till Telias fibernät. Föreningen tillhandahåller ett basutbud av TV och bredband, men varje bostadsrättshavare kan utöka detta abonnemang mot en extra månadskostnad som belastar bostadsrättshavaren direkt.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär drift- och förbrukningskostnader för vatten och avlopp.

7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnader få värdeår 2018 eller senare.

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan till att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 82 620 kr, 30 SEK/BOA.

Fondavsättning

82 620 Kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat. Avskrivningsunderlaget är samma som anskaffningskostnaden.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Avskrivning

891 700 Kr

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 620 000	Kr
Uthyrning av parkering	129 600	Kr
Summa	1 749 600	Kr

Då avskrivningar ej är en likviditetspåverkande post kommer dessa ej att täckas av föreningens årsavgifter.

Föreningen kommer att hyra ut 36 st parkeringsplatser till en månadskostnad om 300 kr.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA LIKVIDÖVERSKOTT EXKLUSIVE AVSÄTTNING

Intäkter	1 749 600	Kr
Kostnader	1 748 620	Kr
Årligt likvidöverskott	980	Kr

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhet Nr	Storlek	Yta Kvm	Årsavgift* Kr / kvm	Kr / år	Andelstal %	Insats Kr	Ettap
1-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	2
1-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	2
1-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	2
1-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	2
2-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	2
2-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	2
2-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	2
2-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	2
3-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	2
3-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	2
3-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	2
3-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	2
4-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	1
4-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	1
4-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	1
4-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	1
5-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	1
5-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	1
5-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	1
5-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	1
6-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	1
6-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	1
6-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	1
6-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	1
7-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	1
7-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	1
7-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	1
7-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	1
8-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	1
8-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	1
8-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	1
8-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	1
9-1	4	82	585	48 000	2,9630%	1 645 000	2
9-2	3	71	592	42 000	2,5926%	1 495 000	2
9-3	4	82	585	48 000	2,9630%	1 595 000	2
9-4	3	71	592	42 000	2,5926%	1 395 000	2
Summa		2754		1 620 000	100%	55 170 000	

Balkong eller markterass ingår ej i underlaget för beräkning av insatsbelopp, andelstal eller månadsavgift.

11. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	32 378	Kr / kvm
Föreningens lån, år 1	12 346	Kr / kvm
Genomsnittlig insats	20 033	Kr / kvm
Årsavgift, år 1	588	Kr / kvm
Driftskostnader, år 1	284	Kr / kvm

Nyckeltalen är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt.

12. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	544 000	538 560	533 120	527 680	522 240	516 800	489 600
Lån	34 000 000	33 660 000	33 320 000	32 980 000	32 640 000	32 300 000	30 600 000
Amorteringar	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000
Driftskostnader	782 000	797 640	813 593	829 865	846 462	863 391	953 254
Avsättning till underhåll	82 620	84 272	85 958	87 677	89 431	91 219	100 713
Avskrivningar	891 700	891 700	891 700	891 700	891 700	891 700	891 700
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 748 620	1 760 472	1 772 671	1 785 222	1 798 132	1 811 410	1 883 567
Årsavgifter	1 620 000	1 629 260	1 638 815	1 648 669	1 658 829	1 669 301	1 726 565
Hysesintäkt parkering	129 600	132 192	134 836	137 533	140 283	143 089	157 982
Ränteantagande, genomsnitt	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa kostnader. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen.

13. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift per kvm om:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå 2% och							
Antagen räntenivå	588	592	595	599	602	606	627
Antagen räntenivå + 1%	712	714	716	718	721	723	738
Antagen räntenivå + 2%	835	836	837	838	839	841	849
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå (2%)	588	592	595	599	602	606	627
Antagen inflationsnivå + 1%	588	594	601	607	614	621	660
Antagen inflationsnivå + 2%	588	597	606	616	626	636	697

14. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven balkong/terassyta avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaderna av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Bostadsrättsföreningen
Frönäs i Gnesta

Gnesta 22 december 2016

för Bostadsrättsföreningen Frönäs i Gnesta



Henrik Lindblad



Linus Wiegandt



INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3§

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat förestående kostnadskalkyl för Brf 5 FB Bostad under namnändring till Brf Frönäs i Gnesta, organisationsnummer 769632-7654 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Vid intygsgivningen av denna kostnadskalkyl har följande handlingar varit tillgängliga:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2016-08-22
- b) Registrerade Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2016-08-22
- c) Protokoll stämma med bland annat beslutande av ändring av stadgar, 2016-12-06
- d) Beslutade nya stadgar, 2016-12-06
- e) Fastighetsdatautdrag, Gnesta Frustuna 1:13, 2016-10-03
- f) Offert, finansiering, 2016-12-15
- g) Energibalansräkning, 2016-11-10
- h) Marköverlåtelseavtal, 2016-04-14
- i) Ritningar, förfrågningsunderlag, 2016-10-21 och 2016-10-24
- j) Beräkning taxeringsvärde, 2016-12-14
- k) Fasad och materialbeskrivning, 2016-10-21
- l) Offert Telia, 2016-11-21

Stockholm 2016-12-22



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Urban Wiman
Jur kand

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