

KOSTNADSKALKYL
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEDJESKOGEN
Org nr 769632-4693
Borås Kommun

1. Allmänt
2. Föreningens anskaffningskostnad
3. Preliminär finansieringsplan
4. Nyckeltal
5. Driftskostnader
6. Fastighetsskatt/avgift
7. Lägenhetsredovisning
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys

JB
K L

1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Svedjeskogen, Borås kommun, Västra Götalands län, med org.nr. 769632-4693 som registrerats hos Bolagsverket 2016-06-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen avser att köpa del av fastigheten Gässlösa 5:1 i Borås kommun och på marken uppföra 12 radhuslägenheter. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Tomt utanför respektive radhus kommer upplåtas med bostadsrätt. Tillägg i stadgarna så att detta är möjligt kommer att göras.

Byggstart beräknas ske höst 2016 med inflyttning vinter 2017/2018.

Föreningen kommer att köpa entreprenad och mark via en ekonomiskförening. Detta medför att det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten kommer att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär skattemässiga konsekvenser om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten.

Föreningen avser att ställa betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna enligt bostadsrättslagens 5 kap 4§.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl.

OK
✓
K

2. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad kostnad för markförvärv samt entreprenad, inkl. lagfartskostnad	51 861 440
Beräknade pantbrevskostnader	406 560
Beräknat rörelsekapital i föreningen	60 000
Summa, kr	52 328 000

3. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 13 980 000 kr
Av taxeringsvärdet utgör mark 2 136 000 kr, samt byggnad 11 844 000 kr.
Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul.

	Lån Kronor	Ränta	Amort	Kapitalkostn inkl amort
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	10 164 000	1,43%	166 690	312 035
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	10 164 000	1,95%		198 198
Total belåning/genomsnittlig ränta	20 328 000	1,69%		
Insats	32 000 000			
Summa finansiering	52 328 000		166 690	510 233

Total kapitalkostnad 510 233

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

** Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert erhållen från Swedbank, daterad 2016-06-28 med påslag om 0,5 %-enheter för att täcka in risk för eventuella räntehöjningar fram till att lånen kommer att lyftas. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

4. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	35 997
Belåning per kvm år 1	14 000
Insats/upplåtelseavgift per kvm	22 039
Driftskostnader per kvm år 1	126
Årsavgift per kvm år 1 (exklusive debitering för vatten och avlopp)	477

CB
A

5. DRIFTSKOSTNADER

	kr	kr/kvm
Vatten och avlopp	-43 560	-30
Snöröjning och yttre skötsel	-29 040	-20
Gemensam skötsel och service	-29 040	-20
Försäkringar	-18 876	-13
Övrigt/reserv	-29 040	-20
Summa drift	-149 556	-103
Administrationskostnader	-14 520	-10
Styrelse- och revisorsarvode	-18 876	-13
Summa administration	-33 396	-23
Summa drift och administration	-182 952	-126
Avsättning för yttre underhåll, 0,3		
% av taxeringsvärdet	-41 940	-29

Varje radhus har eget abonnemang för fjärrvärme, hushållsel samt avfall. I varje radhus finns undermätare för mätning av vatten. Föreningen fördelar ut den totala kostnaden för vatten och avlopp utifrån verklig vattenförbrukning. Husen kommer att anslutas med fiber för leverans av internet, tv och ip-telefoni. Kostnader för dessa tjänster betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.

6. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock max 1217 kr/lägenhet. För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

JB
E
K

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Lån i förening: 14000 kr/kvm
 Årsavgift, snitt 477 kr/kvm
 Ränta förening 1,69%

	Lghnr.	BOA	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift*	Månadsavgift	Lån i föreningen
	1	121	5	0,0833	2 895 000	57 717	4 810	1 694 000
	2	121	5	0,0833	2 775 000	57 717	4 810	1 694 000
	3	121	5	0,0833	2 775 000	57 717	4 810	1 694 000
	4	121	5	0,0833	2 895 000	57 717	4 810	1 694 000
	5	121	5	0,0833	2 795 000	57 717	4 810	1 694 000
	6	121	5	0,0833	2 595 000	57 717	4 810	1 694 000
	7	121	5	0,0833	2 595 000	57 717	4 810	1 694 000
	8	121	5	0,0833	2 595 000	57 717	4 810	1 694 000
	9	121	5	0,0833	2 795 000	57 717	4 810	1 694 000
	10	121	5	0,0833	2 495 000	57 717	4 810	1 694 000
	11	121	5	0,0833	2 295 000	57 717	4 810	1 694 000
	12	121	5	0,0833	2 495 000	57 717	4 810	1 694 000
		1 452		1,000	32 000 000	692 604		20 328 000

* Årsavgiften inkluderar inte värme (fjärrvärme), avfall och hushållsel. För detta kommer respektive bostadsrättsinnehavare ha eget abonnemang. Uppskattad kostnad för värme, avfall och el är ca 17 000 kr per år. Verklig förbrukning kan skilja sig från denna uppskattning beroende på bostadsrättsinnehavarens

Vid en eventuell budgivning ökas priset med en upplåtelseavgift utöver insatsen.

K
 CB
 E

8. EKONOMISK PROGNOSE

Prognos avseende framtida driftsekonomin

Produktionskostnad PK	51 861 440	Lån i föreningen	20 328 000
Taxeringsvärde, beräknad	13 980 000	Avgiftsnivå bostäder	477
Bostadsarea	1 452	Antagen inflation	1%
Avgift till föreningen	477	Avgiftsutveckling	2%
Ränta kassa	0,00%		

Alla poster markerade med * antas följa inflationen.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig ränta	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	1,69%	2,19%	2,19%
KOSTNADER							
Räntor	343 543	339 318	336 501	333 684	330 866	425 105	406 853
Avskrivningar	664 160	664 160	664 160	664 160	664 160	664 160	664 160
Driftskostnader*	182 952	184 782	186 629	188 496	190 381	192 284	202 093
Fastighetsavgift*	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER							
Avgifter*	692 604	706 456	720 585	734 997	749 697	764 691	844 280
Avgifter vatten och avlopp*	43 560	44 431	45 320	46 226	47 151	48 094	53 099
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-454 491	-437 372	-421 385	-405 116	-388 560	-468 766	-375 726
Amorteringar	166 690	166 690	166 690	166 690	166 690	166 690	166 690
Akkumulerade amorteringar	166 690	333 379	500 069	666 758	833 448	1 000 138	1 833 586
Betalnetto före avsättning för underhåll	42 979	60 099	76 086	92 354	108 911	28 705	121 744
Avsättning för underhåll* (0,3 % av taxeringsvärdet)	41 940	42 359	42 783	43 211	43 643	44 079	46 328
Betalnetto efter avsättning för underhåll	1 039	17 739	33 303	49 144	65 268	-15 374	75 417
Ingående saldo kassa	60 000						
Ack. likv. medel	102 979	163 078	239 163	331 518	440 429	469 134	888 623
Ack. avs. underh.	41 940	84 299	127 082	170 293	213 936	258 016	485 113

K 2

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 1,69%
Antagen inflationsnivå 1,00%

Erforderlig årsavgift (kr/kvm)*			År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
1.	Huvudscenario		507	517	527	538	549	560	618
Antagen inflationsnivå och									
2.	Antagen räntenivå +	1%	647	660	672	685	698	714	784
3.	Antagen räntenivå +	2%	787	800	812	825	838	854	924
Antagen räntenivå och									
4.	Antagen inflationsnivå +	1%	507	522	535	550	564	582	662
5.	Antagen inflationsnivå +	2%	507	523	539	554	571	590	681

* Erforderlig årsavgift inkl. schablon för vatten och avlopp för att uppnå samma betalnetto efter avsättningar till underhåll som i huvudscenariot

Bostadsrättsföreningen Svedjeskogen

Kalmar 2016-10-20


Eje Wictorson


Nina Barlow


Karin Andersson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Svedjeskogen, org. nr 769632-4693 får härmed ge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

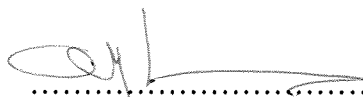
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Förskott på insatserna får inte uppbäras för än efter det Bolagsverkets lämnat tillstånd därtill.

Stockholm 2016-10-21



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Kostnadskalkyl daterad 2016-10-20
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister för stamfastigheten
Ansökan om bygglov och anmälan om kontrollansvarig 2016-06-29
Beräkning av taxeringsvärde
Plan och fasadritningar 2016-10-04
Situationsplan 2016-09-29 och nybyggnadskarta 2016-10-04
Bankoffert Swedbank 2016-06-28