

Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Herrgårdsbacken i Floda, Lerums kommun, som registrerades 2017-02-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom att föreningen förvärvar en ekonomisk förening innehållande fastigheten/marken och byggnadsprojektet. Den ekonomiska föreningen kommer direkt att överlåta både fastigheten och byggnadsprojektet till Bostadsrättsföreningen.

Redovisningsmässigt kan det i bokföringen se ut som att Bostadsrättsföreningen har gjort en förlust. Vid eventuell försäljning av fastigheten från föreningens sida, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan. Föreningen har således en latent skatt att beakta i ett sådant fall, dvs att föreningen blir skyldig att betala skatt på mellanskillnaden.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i mars 2017. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet genomförs mellan den ekonomiska föreningen och Calles Bygg. Entreprenaden regleras genom avtalsform ABT 06.

Förhandsavtal avseende bostadsrättslägenheterna tecknas från april 2017. Upplåtelseavtal skall tecknas under fjärde kvartalet 2018.

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) ska ställas av bank eller försäkringsbolag.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Under avstyckning. Del av Floda 3:20
Adresser	Wilhelm Thams väg under upprättande
Boarea (ca)	3 710 m ² .
Byggnadens utformning	Flerbostadshus, 2 st bostadsbyggnader i 5 st bostadsvåningsplan innehållande ca 50 st bostadslägenheter.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2018.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan:
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas få taxeringsvärde på 52 400 000 kr varav 44 000 000 kr avser byggnadsvärde. (SKV Allmän fastighetstaxering 2017)
Typkod	Fastigheten beräknas få typkod – 320. (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).
Försäkringar	Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avses bli fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gemensam gård med planteringar och plattsatt yta inkl. bouleplan. 50 stycken garageplatser
Övrigt	Lägenhetsförråd, barnvagn- och cykelrum i källare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasader	Betong
Yttertak	Papp eller duktäckt på stomme av betong/stål
Fönster	3-glas av trä/aluminium alt komposit
Balkonger/terrasser	Lägenheterna har uteplats eller balkong/terrass.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburet system via radiatorer
Ventilation	Balanserad till- och frånluftsventilation
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Hiss	2 st

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum/Entré	Parkett/Klinker	Målat/Målat
Kök	Parkett	Målat
Badrum/Toalett	Klinker	Kakel
Utrustning i kök	Släta, målade luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, fläktkåpa, infälld/inbyggd spishäll och ugn samt diskmaskin och micro. Stänkskydd av kakel.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch tvättställ och duschvägg. Tvättmaskin och torktumlare.	

För mer detaljerad information se rumsbeskrivning.

3. Beräkning av kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Herrgårdsbacken i Floda är beräknad till en summa om 153 144 040 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga andelar i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Vidare ingår en fond på 125 000 kronor som är avsatt för föreningens likviditet.

Kostnadsslag	(kr)
Förvärvskostnad	153 744 040 kr
Kassa	125 000 kr
Totalt	153 869 040 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i mars 2017. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering (kr)	Bindningstid (år)
Lån	17 200 000 kr	2,00%	344 000 kr	172 000 kr	3-mån
Lån	17 200 000 kr	2,25%	387 000 kr	172 000 kr	2 år
Lån	17 200 000 kr	2,75%	473 000 kr	172 000 kr	5 år
Summa lån	51 600 000 kr				
Upplåtelseavgifter	9 900 000 kr				
Insatser	92 369 040 kr				
Totalt	153 869 040 kr		1 204 000 kr	516 000 kr	

*Rak amortering om 1%

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 233 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheten är nybyggd utgår ingen fastighetsavgift år 1-15.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden skall göras enligt föreningens stadgar och beslutas på föreningens ordinarie stämma. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar, utöver i kalkylen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond, görs med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat. Kr/kvm är baserad på fastighetens totala lägenhetsyta.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Kapitalkostnader enl ovan	1 720 000 kr	464 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m2)
Löpande underhåll	75 000 kr	20 kr
Ekonomisk förvaltning	72 500 kr	20 kr
Fastighetsskötsel/städning	100 000 kr	27 kr
Försäkring	50 000 kr	13 kr
Renhållning/sophantering	60 000 kr	16 kr
Vatten/avlopp/el	205 000 kr	55 kr
Värme bostäder/lokaler	200 000 kr	54 kr
Övrigt	100 000 kr	27 kr
Summa	862 500 kr	233 kr
GA Väg	0 kr	0 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond	132 000 kr	36 kr
Totalt	2 714 500 kr	732 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	2 354 500 kr
Hysesintäkter, garage	360 000 kr
Totalt	2 714 500 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna presenteras nedan. Alla ytor är uppskattningar och vissa förändringar kan ske under byggnationen.

Lgh-nr	Vån plan	Antal rum	Typ	Area ca (m2)	And.tal (%)	Insats (kr)	Upplåt- elseavg (kr)	Totalt pris (kr)	Årsavg (kr)	Årsavg (kr/mån)
1101	1B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	25 000	1 832 740	46 080	3 840
1102	1C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	15 000	1 551 330	39 161	3 263
1103	1D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	20 000	2 251 040	56 870	4 739
1104	1F	2	rok	66,6	1,80%	1 658 340	0	1 658 340	42 271	3 523
1105	1A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	60 000	1 920 030	47 412	3 951
1201	2B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	70 000	1 877 740	46 080	3 840
1202	2C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	60 000	1 596 330	39 161	3 263
1203	2D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	100 000	2 331 040	56 870	4 739
1204	2E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	130 000	1 995 010	47 539	3 962
1205	2A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	175 000	2 035 030	47 412	3 951
1301	3B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	120 000	1 927 740	46 080	3 840
1302	3C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	90 000	1 626 330	39 161	3 263
1303	3D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	200 000	2 431 040	56 870	4 739
1304	3E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	230 000	2 095 010	47 539	3 962
1305	3A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	245 000	2 105 030	47 412	3 951
1401	4B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	170 000	1 977 740	46 080	3 840
1402	4C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	145 000	1 681 330	39 161	3 263
1403	4D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	300 000	2 531 040	56 870	4 739
1404	4E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	330 000	2 195 010	47 539	3 962
1405	4A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	345 000	2 205 030	47 412	3 951
1501	5B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	370 000	2 177 740	46 080	3 840
1502	5C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	255 000	1 791 330	39 161	3 263
1503	5D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	565 000	2 796 040	56 870	4 739
1504	5E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	500 000	2 365 010	47 539	3 962
1505	5A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	515 000	2 375 030	47 412	3 951
2101	1B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	0	1 807 740	46 080	3 840
2102	1C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	0	1 536 330	39 161	3 263
2103	1G	3	rok	72,5	1,95%	1 805 250	60 000	1 865 250	46 016	3 835
2104	1E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	0	1 865 010	47 539	3 962
2105	1A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	45 000	1 905 030	47 412	3 951
2201	2B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	85 000	1 892 740	46 080	3 840
2202	2C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	60 000	1 596 330	39 161	3 263
2203	2D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	85 000	2 316 040	56 870	4 739
2204	2E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	115 000	1 980 010	47 539	3 962
2205	2A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	165 000	2 025 030	47 412	3 951
2301	3B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	150 000	1 957 740	46 080	3 840
2302	3C	2	rok	61,7	1,66%	1 536 330	90 000	1 626 330	39 161	3 263
2303	3D	4	rok	89,6	2,42%	2 231 040	185 000	2 416 040	56 870	4 739
2304	3E	3	rok	74,9	2,02%	1 865 010	215 000	2 080 010	47 539	3 962
2305	3A	3	rok	74,7	2,01%	1 860 030	230 000	2 090 030	47 412	3 951
2401	4B	3	rok	72,6	1,96%	1 807 740	190 000	1 997 740	46 080	3 840

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRGÅRDSBACKEN I FLODA
Organisations nr 769633-8784

2402	4C	4 rok	61,7	1,66%	1 536 330	145 000	1 681 330	39 161	3 263
2403	4D	4 rok	89,6	2,42%	2 231 040	285 000	2 516 040	56 870	4 739
2404	4E	3 rok	74,9	2,02%	1 865 010	315 000	2 180 010	47 539	3 962
2405	4A	3 rok	74,7	2,01%	1 860 030	330 000	2 190 030	47 412	3 951
2501	5B	3 rok	72,6	1,96%	1 807 740	390 000	2 197 740	46 080	3 840
2502	5C	2 rok	61,7	1,66%	1 536 330	255 000	1 791 330	39 161	3 263
2503	5D	4 rok	89,6	2,42%	2 231 040	545 000	2 776 040	56 870	4 739
2504	5E	3 rok	74,9	2,02%	1 865 010	485 000	2 350 010	47 539	3 962
2505	5A	3 rok	74,7	2,01%	1 860 030	500 000	2 360 030	47 412	3 951
Totalt lgh			3710	100,00%	92 369 040	9 900 000	102 269 040	2 354 500	196 208

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal		(kr/m ²)
Insatser		27 569 kr
Belåning i förening		13 910 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning		268 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet		41 479 kr
Genomsnittlig årsavgift		635 kr

9. Ekonomisk prognos

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, utgifter samt likviditet. Vidare redovisas även en resultatprognos inklusive avskrivningar och avsättning till yttre fond. Bedömd snittränta är 2,33%.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	2354500	2401590	2449622	2498614	2548587	2599558	2870122
Övriga intäkter	360000	367200	374544	382035	389676	397469	438838
Summa	2714500	2768790	2824166	2880649	2938262	2997027	3308960
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	862500	879750	897345	915292	933598	952270	1051383
Samfällighet/Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	862500	879750	897345	915292	933598	952270	1051383
Finansiella utgifter							
Låneräntor	1204000	1191960	1179920	1167880	1155840	1143800	1076735
Amorteringar	516000	516000	516000	516000	516000	516000	516000
Summa	1720000	1707960	1695920	1683880	1671840	1659800	1592735
Ingående kassa	125000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	132000	181080	230901	281477	332824	384958	664843
Likviditet	257000	438080	668981	950458	1283282	1668240	4129860

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	2714500	2768790	2824166	2880649	2938262	2997027	3308960
Rörelsekostnader exkl avskrivning	862500	879750	897345	915292	933598	952270	1051383
Avskrivningar*	1290980	1290980	1290980	1290980	1290980	1290980	1290980
Räntekostnader	1204000	1191960	1179920	1167880	1155840	1143800	1076735
Resultat	-642980	-593900	-544080	-493503	-442156	-390023	-110138

* Avskrivning sker linjärt med 1 % av byggnadens bokförda värde vid förvärvstidpunkten

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 635 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om elkostnaderna skulle höjas med 25 %.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	635 kr	0,00%
El +25%*	14 kr	2,18%
Hyresintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad belåning 10% av taxeringsvärde	28 kr	4,36%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	268	276	284	293	302	311	360
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	464	460	457	454	451	447	429
Övriga intäkter	97	100	103	106	109	113	130
Avgift	635	637	639	641	643	646	659

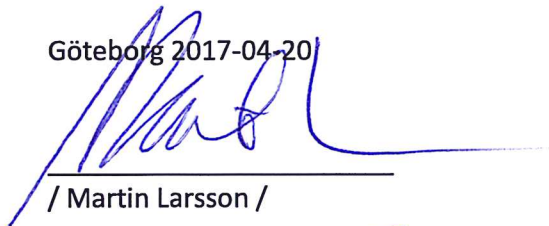
Nedan visas hur föreningens genomsnittliga årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsarea påverkas av en ökad ränta. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad ränta om 1 procent.

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	268	273	279	284	290	296	327
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	603	598	593	589	584	580	554
Övriga intäkter	97	99	101	103	105	107	118
Avgift	774	773	771	770	769	768	762

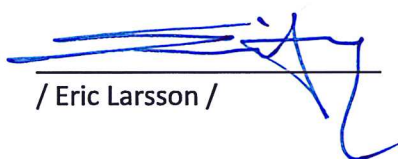
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2017-04-20



/ Martin Larsson /



/ Eric Larsson /



/ Malte Larsson /

Bilagor

A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

INTYG KOSTNADSKALKYL.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Herrgårdsbacken i Floda org.nr. 769633-8784, i Göteborgs kommun daterad 2017-04-20, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas femtio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, kostnadskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, utkast andelsöverlåtelseavtal, entreprenadkontrakt, marköverlåtelseavtal, garanti osålda lägenheter, finansieringsoffert, taxeringvärdeberäkning, teknisk beskrivning, ritningar, bokningsavtal, Öallmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-05-24

Växjö 2017-05-24



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.