

Kostnads kalkyl

Bostadsrättsförening

Brf Smögenboden 3

769631-4041

Bilaga 1 - Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smögenboden 3, org. nr 769631-4041, som har sitt säte i Sotenäs och som registrerats hos Bolagsverket den 21 december 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva en fastighet som utgöres av Sotenäs Kleven 2:63 i Sotenäs kommun, Västra Götaland. Förvärvet kommer att ske genom att bostadsrättsföreningen köper samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda innehåll är den blivande fastigheten. Efter förvärvet kommer aktiebolaget att avvecklas.

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

Uppgifter i kalkylen grundar sig i fråga om anskaffningskostnaderna på beräknade kostnader för fastighetens förvärv och en beräknad entreprenadsumma.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansieringen för projektet som fanns då kalkylen upprättades.

Förhandsavtal kommer att tecknas och förskottsbetalning kommer tas in efter tillstånd för detta har erhållits från Bolagsverket. En utställd garanti garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Byggnation kommer påbörjas under vintern 2016 och upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit erforderliga myndighetstillstånd, Bolagsverkets tillstånd och att minst 75 procent av lägenheterna är förhandstecknade.

Inflyttning beräknas ske juni 2018.

Tuve Bygg AB svarar under sex månader efter inflyttning för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Tuve Bygg AB osålda lägenheter.

Projektet finansieras av Swedbank.

Totalentreprenör är Tuve Bygg AB.

Beskrivning av fastigheten

Grunddata

Fastighetsbeteckning	Sotenäs Kleven 2:63, Sotenäs kommun
Fastighetsareal	2 487 kvm (enligt fastighetsregistret)
Bostadsarea	1 564 kvm (projekterade areor)
Taxeringsvärde	Ej fastställt
Typkod	320

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Fastigheten består av	Bostadshus i 2-3 plan, varav 2 hus med källare delvis nergrävd. 27 lägenheter på 1-3 RoK.
Byggår	2016
Byggnadsstomme	Bjälklag och bärande inneväggar i betong. Yttervägg, utfackningsvägg med bärande stålpelare.
Grund	Garage grundläggs med en pålad isolerad betongplatta. Bostäder grundläggs med en isolerad platta på terassbjälklaget.
Tak	Yttertak med avluftare mm av plåt med kulör lika fasad. Träkonstruktion med fackverkstakstolar, isolerat vindsbjälklag.
Fasad	Liggande träpanel med vit kulör.
Fönster/fönsterdörrar	Aluminiumklädda träfönster och dörrar
Uppvärmning	Bergvärme med vattenburen golvvärme.
Ventilation	Mekanisk ventilation med från- och tilluft samt återvinning genom ett enhetsaggregat i vardera lägenhet som placeras ovan spis i köket.
VA	Kommunalt VA

Gemensamma anordningar på tomt, samfällighet, gemensamhetsanläggning, servitut mm.

Under terassbjälklag ligger ett garage som innehåller p-platser, teknik, förråd och cykelrum. Garaget nås via ramp alt via trapphusen. Nedanför terassbjälklag ligger markplanteringar. komplementbyggnad för avfallshantering samt grönytor. Ovanpå terassbjälklag ligger en innergård med hårdgjorda ytor, lekytor samt planteringar i lådor.

1 st p-plats i garage samt lägenhetsförråd tillhör varje bostadsrätt. Avgift för denna p-plats kommer att beslasta varje medlem utöver månadsavgiften.

Föreningen kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter.

Föreningen kommer tillsammans med Brf Smögenboden 2 inneha del i parkeringsbolag med parkerings-garage och markparkeringar. Parkeringsbolaget kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser. Driftkostnader gällande parkeringsdelen finns beaktade i kalkylen för respektive bostadsrättsförening.

Lägenhetsbeskrivning

Golvbeklädnaden i sovrum, vardagsrum och kök består av träparkett och väggarna är målade. Badrummen har klinker med golvvärme och kakel på väggar. innetaken i lägenheterna är målade gips/betong.

Mer utförlig beskrivning av lägenheterna finns tillgänglig hos styrelsen.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad och total kostnad för föreningens fastighetsförvärv	95 240 tkr
inklusive kostnader för uttagandet av pantbrev, likviditetsreserv* m.m.	

*) uppgår till 100 000 kr

Summa total och slutlig känd förvärvskostnad

95 240 tkr

Pantbrev finns fn om 20 400 000 kr

Finansieringsplan

Lånebelopp	21 500 tkr
Långivare	Swedbank
Offertdatum	2016-08-25
Löptid	5-år
Ränta	1,76%
Räntekostnad år 1	378 tkr
Amortering %	0,5%
Amortering kr	108 tkr

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank per dagen för planens upprättande.

Det bör noteras, att i nedan angiven ränta vilket även påverkar den ekonomiska prognosen, finns hänsyn tagen till en räntereserv motsvarande plus 0,2% jämfört med av banken per dagen för upprättande av denna plan erbjuden räntenivå. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.

Amortering ska enligt banken motsvara 1,0% av lånebeloppet med avdrag för avsättning till underhållsfond. Detta resulterar i att amorteringen blir 0,5%, dvs 108 tkr. Amorteringen på 108 tkr tillsammans med avsättningen till underhållsfond på 122 tkr blir tillsammans 230 tkr, vilket är 1,1% av lånesumman.

Banklån enligt ovan	21 500 tkr
Insatser	67 000 tkr
Upplåtelseavgifter	6 740 tkr
Summa	95 240 tkr

Beräknade kostnader och intäkter år 1

Räntor	378 tkr
Avskrivningar	620 tkr
Fastighetsförvaltning	66 tkr
Ekonomisk förvaltning	43 tkr
Föreningens administration (styrelse och revisorer)	8 tkr
Vatten och avlopp	5 tkr
Uppvärmning	100 tkr
Fastighetsel	25 tkr
Löpande underhåll	28 tkr
Renhållning	35 tkr
Försäkringar	20 tkr
Kommunikation	3 tkr
Övriga kostnader	25 tkr
Kommunal fastighetsavgift per år	tkr
Fastighetsskatt lokaler per år	31 tkr
Avsättning fastighetsunderhåll per år	122 tkr

Beräknad årlig kostnad år 1**1 509 tkr**

Årsavgifter	825 tkr
Garage- parkerings- övriga intäkter	163 tkr

Beräknad årlig intäkt år 1**989 tkr**

I denna beräkning omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år.

Kostnader som bostadsrättsinnehavaren skall svara för är hushållsel, vatten/avlopp och el till enhetsaggregat med värmeåtervinning samt komfortvärme badrum, vilka ej ingår i månadsavgiften. Kostnaden för hushållsel varierar beroende på hushållets storlek och levnadsvanor. Kostnaden för vatten/avlopp och el till enhets-aggregat beräknas till 110 kr per kvm.

Fastighetsavgift utgår ej de 15 första kalenderåren enligt nu gällande regler. From år 16 räknas, enligt nu gällande regler, full fastighetsavgift. Full fastighetsavgift, enligt idag gällande regler, är maximalt ca 1 300 kr per lägenhet.

Nyckeltal

Förvärvspris per kvm	61 tkr
Köpeskilling aktiebolag/fastighet per kvm	61 tkr
Totalinsats boyta per kvm	47 tkr
Belåning boyta per kvm år 1	13 747 kr
Belåningsgrad	23%
Årsavgift per kvm år 1	528 kr
Driftkostnader boyta per kvm år 1*	229 kr
Fastighetskostnad år 1	1 346 tkr
Total yta	1564 kvm

*) Kostnader för vatten och el till enhetsaggregat tillkommer, ca 110 kr per kvm.

Lägenhetsredovisning, årsavgiftens fördelning och insatser

Samtliga lägenheter avses upplåtnas med bostadsrätt. Lägenheternas ytor har inte uppmätts utan är uppskattningar. Ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

När bostadsrätt upplåtes skall insats och årsavgift med belopp som angivits nedan, eller som föreningens styrelse annorlunda beslutar ändring av insats beslutas av föreningsstämma. I enlighet med vad som beskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter insats enligt nedan.

Lgh	RoK	Yta	Andel	Avgift/mån	Avgift/år	Insats	Uppl avgift	Totalinsats
1D	3,0 RoK	70,0 kvm	0,0433	2 980 kr	36 tkr	2 903 tkr	92 tkr	2 995 tkr
2D	2,0 RoK	53,0 kvm	0,0340	2 340 kr	28 tkr	2 280 tkr	95 tkr	2 375 tkr
3D	1,0 RoK	38,0 kvm	0,0265	1 820 kr	22 tkr	1 773 tkr	27 tkr	1 800 tkr
4D	3,0 RoK	70,0 kvm	0,0433	2 980 kr	36 tkr	2 903 tkr	47 tkr	2 950 tkr
5D	3,0 RoK	70,0 kvm	0,0433	2 980 kr	36 tkr	2 903 tkr	92 tkr	2 995 tkr
6D	2,0 RoK	53,0 kvm	0,0340	2 340 kr	28 tkr	2 280 tkr	145 tkr	2 425 tkr
7D	1,0 RoK	38,0 kvm	0,0265	1 820 kr	22 tkr	1 773 tkr	102 tkr	1 875 tkr
8D	3,0 RoK	70,0 kvm	0,0433	2 980 kr	36 tkr	2 903 tkr	72 tkr	2 975 tkr
1E	3,0 RoK	67,0 kvm	0,0420	2 890 kr	35 tkr	2 816 tkr	284 tkr	3 100 tkr
2E	1,5 RoK	48,0 kvm	0,0317	2 180 kr	26 tkr	2 124 tkr	126 tkr	2 250 tkr
3E	1,0 RoK	37,0 kvm	0,0262	1 800 kr	22 tkr	1 754 tkr	296 tkr	2 050 tkr
4E	1,5 RoK	48,0 kvm	0,0317	2 180 kr	26 tkr	2 124 tkr	126 tkr	2 250 tkr
5E	3,0 RoK	67,0 kvm	0,0420	2 890 kr	35 tkr	2 816 tkr	284 tkr	3 100 tkr
6E	3,0 RoK	67,0 kvm	0,0420	2 890 kr	35 tkr	2 816 tkr	284 tkr	3 100 tkr
7E	1,5 RoK	48,0 kvm	0,0317	2 180 kr	26 tkr	2 124 tkr	126 tkr	2 250 tkr
8E	1,0 RoK	37,0 kvm	0,0262	1 800 kr	22 tkr	1 754 tkr	296 tkr	2 050 tkr
9E	1,5 RoK	48,0 kvm	0,0317	2 180 kr	26 tkr	2 124 tkr	126 tkr	2 250 tkr
10E	3,0 RoK	67,0 kvm	0,0420	2 890 kr	35 tkr	2 816 tkr	284 tkr	3 100 tkr
11E	3,0 RoK	67,0 kvm	0,0420	2 890 kr	35 tkr	2 816 tkr	484 tkr	3 300 tkr
12E	1,5 RoK	48,0 kvm	0,0317	2 180 kr	26 tkr	2 124 tkr	326 tkr	2 450 tkr
13E	1,0 RoK	37,0 kvm	0,0262	1 800 kr	22 tkr	1 754 tkr	396 tkr	2 150 tkr
14E	1,5 RoK	48,0 kvm	0,0317	2 180 kr	26 tkr	2 124 tkr	326 tkr	2 450 tkr
15E	3,0 RoK	67,0 kvm	0,0420	2 890 kr	35 tkr	2 816 tkr	584 tkr	3 400 tkr
1F	3,0 RoK	73,0 kvm	0,0449	3 090 kr	37 tkr	3 010 tkr	390 tkr	3 400 tkr
2F	3,0 RoK	74,0 kvm	0,0457	3 140 kr	38 tkr	3 059 tkr	341 tkr	3 400 tkr
3F	3,0 RoK	80,0 kvm	0,0486	3 340 kr	40 tkr	3 254 tkr	346 tkr	3 600 tkr
4F	3,0 RoK	74,0 kvm	0,0457	3 140 kr	38 tkr	3 059 tkr	641 tkr	3 700 tkr
Summa		1564 kvm	1,0000	68 770 kr	825 tkr	67 000 tkr	6 740 tkr	73 740 tkr

Ekonomisk prognos över intäkter och kostnader

I kalkylen ska föreningen visa en beräkning av hur höga medlemmarnas årsavgifter blir utifrån en realistisk bedömning av föreningens kostnader och intäkter på kort och lång sikt, en ekonomisk prognos.

I prognosen ska det framgå vilken ränte- och inflationsnivå som beräkningarna bygger på. Kalkylen grundas på antagandet att snitträntan är konstant under hela perioden.

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	825 tkr	842 tkr	859 tkr	876 tkr	893 tkr	911 tkr	1 006 tkr
Förändring per år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Övriga intäkter	163 tkr	167 tkr	170 tkr	173 tkr	177 tkr	180 tkr	199 135
Summa	989 tkr	1 008 tkr	1 029 tkr	1 049 tkr	1 070 tkr	1 091 tkr	1 205 tkr

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	378 tkr	377 tkr	375 tkr	373 tkr	371 tkr	369 tkr	360 tkr
Avskrivningar	620 tkr	620 tkr	620 tkr	620 tkr	620 tkr	620 tkr	620 tkr
Driftkostnader	358 tkr	365 tkr	373 tkr	380 tkr	388 tkr	396 tkr	437 tkr
Underhållsfond	122 tkr	124 tkr	127 tkr	129 tkr	132 tkr	135 tkr	149 tkr
Fastighetsskatt	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	1 509 tkr	1 517 tkr	1 525 tkr	1 533 tkr	1 541 tkr	1 550 tkr	1 596 tkr

Beräknat resultat							
Resultat	-521 tkr	-509 tkr	-496 tkr	-484 tkr	-471 tkr	-458 tkr	-391 tkr
Ack	-521 tkr	-1 029 tkr	-1 526 tkr	-2 009 tkr	-2 481 tkr	-2 939 tkr	

Antaganden							
Ränta	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Det innebär att avskrivningar måste ske linjärt, dvs. enligt en rak plan. Avskrivningar kan i vissa fall leda till ett bokföringsmässigt underskott, vilket emellertid inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) och föreningens förmåga att möta löpande utgifter samt behovet av att fondera medel för framtida underhållskostnader. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultat-påverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av föreningens hela och bedömda förvärvsutgift avseende fastighetens byggnad.

Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Ekonomisk prognos över inbetalningar och utbetalningar

Föreningen uppvisar årligen ett beräknat positivt kassaflöde. Det positiva kassaflödet stärker föreningens likviditet på sikt och kan, efter styrelsebeslut, exempelvis användas till framtida investeringar eller för att sänka låneskulden. Det positiva kassaflödet kan också användas som en buffert för att klara framtida räntehöjningar. Skulle föreningen välja lån med kortare löptider kommer kassaflödet år ett med all säkerhet påverkas ytterligare. Kalkylen grundas på antagandet att snitträntan är konstant under hela perioden.

Inbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	825 tkr	842 tkr	859 tkr	876 tkr	893 tkr	911 tkr	1 006 tkr
Förändring per år	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Övriga intäkter	163 tkr	167 tkr	170 tkr	173 tkr	177 tkr	180 tkr	199 tkr
Summa	989 tkr	1 008 tkr	1 029 tkr	1 049 tkr	1 070 tkr	1 091 tkr	1 205 tkr

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	378 tkr	377 tkr	375 tkr	373 tkr	371 tkr	369 tkr	360 tkr
Amortering	108 tkr	107 tkr	106 tkr	106 tkr	105 tkr	105 tkr	102 tkr
Driftskostnader	358 tkr	365 tkr	373 tkr	380 tkr	388 tkr	396 tkr	437 tkr
Underhållsfond	122 tkr	124 tkr	127 tkr	129 tkr	132 tkr	135 tkr	149 tkr
Fastighetsskatt	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr	31 tkr
Fastighetsavgift	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Summa	997 tkr	1 004 tkr	1 011 tkr	1 019 tkr	1 027 tkr	1 035 tkr	1 078 tkr

Beräknat kassaflöde inkl avsättning till UH-fond

Kassaflöde	114 tkr	129 tkr	144 tkr	160 tkr	175 tkr	192 tkr	276 tkr
Ack	114 tkr	243 tkr	387 tkr	547 tkr	722 tkr	914 tkr	

Beräknat kassaflöde inkl avsättning till UH-fond samt initial startkassa om 100 tkr

Kassaflöde	214 tkr	129 tkr	144 tkr	160 tkr	175 tkr	192 tkr	276 tkr
Ack	214 tkr	343 tkr	487 tkr	647 tkr	822 tkr	1 014 tkr	

Antaganden

Ränta	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%	1,76%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Känslighetsanalys - årsavgift

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur årsavgiften (med oförändrad nivå på resultat och kassaflöde enligt tidigare avsnitt) i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Om föreningen har skulder leder en högre räntenivå till både högre nettokostnader och högre nettoutbetalningar (genom högre räntekostnader). Å andra sidan gynnas den belånade föreningen av en högre inflationsnivå. Förutom att skulderna över tid devalveras kraftigare vid högre inflation och därmed förbättrar soliditeten i föreningen, minskar de reala nettokostnaderna och nettoutbetalningarna snabbare.

Om nettokostnaderna och nettoutbetalningarna i fasta priser ökar väsentligt mer vid en marginell räntehöjning än de minskar vid en marginellinflationshöjning kan detta vara ett tecken på att föreningens verksamhet är beroende av en låg räntenivå.

Ränte/inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
-----------------	------	------	------	------	------	------	-------

Årsavgift om dagens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå	825 tkr	842 tkr	859 tkr	876 tkr	893 tkr	911 tkr	1 006 tkr
2. Antagen räntenivå +1%	1 040 tkr	1 056 tkr	1 071 tkr	1 088 tkr	1 104 tkr	1 121 tkr	1 210 tkr
erforderlig förändring, %	26,1%	25,4%	24,8%	24,2%	23,6%	23,0%	20,3%
3. Antagen räntenivå +2%	1 255 tkr	1 270 tkr	1 284 tkr	1 299 tkr	1 315 tkr	1 330 tkr	1 415 tkr
erforderlig förändring, %	52,1%	50,8%	49,6%	48,4%	47,2%	46,0%	40,7%
4. Antagen räntenivå +3%	1 470 tkr	1 484 tkr	1 497 tkr	1 511 tkr	1 525 tkr	1 540 tkr	1 619 tkr
erforderlig förändring, %	78,2%	76,2%	74,4%	72,6%	70,8%	69,0%	61,0%
5. Antagen räntenivå -1%	610 tkr	628 tkr	646 tkr	664 tkr	683 tkr	701 tkr	801 tkr
erforderlig förändring, %	-26,1%	-25,4%	-24,8%	-24,2%	-23,6%	-23,0%	-20,3%
6. Antagen räntenivå -2%	395 tkr	414 tkr	433 tkr	452 tkr	472 tkr	492 tkr	597 tkr
erforderlig förändring, %	-52,1%	-50,8%	-49,6%	-48,4%	-47,2%	-46,0%	-40,7%

Årsavgift om antagen räntenivå och

7. Antagen inflationsnivå +1%	825 tkr	1 323 tkr	1 327 tkr	1 331 tkr	1 336 tkr	1 341 tkr	1 365 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	57,2%	54,6%	52,0%	49,6%	47,1%	35,7%
8. Antagen inflationsnivå +2%	825 tkr	1 326 tkr	1 337 tkr	1 349 tkr	1 362 tkr	1 375 tkr	1 449 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	57,5%	55,8%	54,1%	52,4%	50,9%	44,0%
9. Antagen inflationsnivå -1%	825 tkr	1 317 tkr	1 318 tkr	1 319 tkr	1 321 tkr	1 322 tkr	1 330 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	56,4%	53,5%	50,6%	47,8%	45,1%	32,2%
10. Antagen inflationsnivå -2%	825 tkr	1 313 tkr	1 312 tkr	1 310 tkr	1 308 tkr	1 306 tkr	1 297 tkr
erforderlig förändring, %	0,0%	56,0%	52,8%	49,5%	46,4%	43,3%	28,9%

Styrelsens underskrifter

Sotenäs 2016-09-02

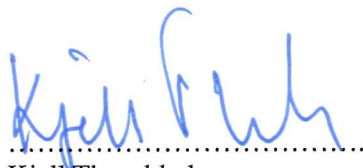
Bostadsrättsföreningen Smögenboden 3



Henrik Ekman



Kristian Kolterud



Kjell Thornblad