PRELIMINÄR KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SG 66 i Sundsvall

SUNDSVALLS KOMMUN

ORG NR: 769635-3866

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A	*ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR*	2
B	*BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV*	2
C	*PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER*	3
D	*BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING*	4
E	*YTOR OCH NYCKELTAL*	6
F	*EKONOMISK PROGNOS*	7
G	*KÄNSLIGHETSANALYS*	8
H	*SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN*	9

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen SG 66 i Sundsvall som registrerats hos Bolagsverket den 28:e september 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva ett aktiebolag (Hattens Fastigheter AB) som uppför ett flerbostadshus med totalt 41 bostadsrättslägenheter samt 2 lokaler på den av aktiebolaget ägda fastigheten Västermalm 1:4 i Sundsvalls kommun. Fastigheten kommer att överföras till bostadsrättsföreningen i anslutning till bostadsrättsföreningens förvärv av aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter bedriva uthyrning av garageplatser.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. CPP SG66 Holdings AB, org.nr 559118-1176, garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, november 2017, bedömda förutsättningar för finansiering för projektet med byggstart under Q2-18.

Kortfattad beskrivning av fastighet och byggnad

Fastigheten består av	41 lägenheter med tillhörande garage samt 2 lokaler
Byggår	2018 - 2019
Byggnadsstomme	Betong och stål, takvåning av trä
Grund	Pålning samt betongplatta på mark
Tak	Uppstolpat trätak med ytskikt av falsad plåt samt terrassytor
Fasad	Utfackningsväggar med ytskikt av tegel
Fönster	Trä- och metallfönster, 3-glas isolerruta
Uppvärmning	Fjärrvärme och radiatorer, takvåning vattenburen golvvärme
Ventilation	FTX – från- och tilluft med återvinning
VA	Kommunalt VA
Bredband	Anslutning samt fastighetsnät ingår

Gemensamma anordningar på tomt, servitut, samfällighet, gemsamhetsanläggningar mm.
I fastigheten finns utrymme för sophantering, förrådsutrymmen och parkeringsgarage i källare. I fastigheten finns också en gemensam takterrass. Servitut kommer att upprättas över grannfastigheten för tillfart till garage. Genom fastigheten har grannfastigheten servitut för tillfart till parkering.

Lägenhetsbeskrivning
Alla lägenheter har balkong, loggia, fransk balkong eller egen terrass. Alla lägenheter är utrustade med induktionshäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin samt tvättmaskin och torktumlare. Golvbeklädnaden består av trägolv. Mellanväggar är uppbyggda av gips med isolering. Alla väggar är målade. Badrummen har klinker på golvet med golvvärme och kakel på väggar.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskillingen för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt.	171 475 000
Likviditetsreserv.	100 000
BERÄKNAD SLUTGILTIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	**171 575 000**

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som upptagits och beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningaplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån [1]	Belopp (kr)	Bindnings-tid [2]	Räntesats [3] (%)	Räntekostnad (kr)	Amortering [4] (kr)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	13 333 333	5 år	2,50	333 333	133 333	466 667
Lån 2	13 333 333	3 år	2,00	266 667	133 333	400 000
Lån 3	13 333 334	1 år	1,50	200 000	133 333	333 333
Summa	**40 000 000**		**2,00**	**800 000**	**400 000**	**1 200 000**
Insatser	131 575 000					
Summa Finansiering	**171 575 000**					

Summa år 1[5]	**1 200 000**

Avsättningar för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar.	90 000
Driftskostnader inklusive hushållsel.	1 007 000
Föreningens fasta kostnad för bilpool [6]	100 000
Fastighetsavgift, bostäder [7]	0
Summa beräknade kostnader år 1 (exklusive avskrivning, men inkl amortering och avsättning)	**2 397 000**
Avgår amorteringar [4]	-400 000
Avgår avsättningar	-90 000
Avskrivnigar [8]	1 214 615
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	**3 121 615**

[1] Säkerhet för lån är pantbrev. I lånet ingår ett likviditetstillskott till föreningens kassa om 100 000 kr

[2] Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

[3] Antagna räntesatser år 1 är högre än dagsaktuella räntor vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

[4] Amortering de första elva åren är 1% av lånesumman år 1.

[5] Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

[6] I föreningen ingår en bilpool med två elbilar från BMW, I avgiften ingår föreningens fasta kostnader för bilpoolen i 5 år.

[7] För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontrakssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

[8] Avskrivningar av byggnadsvärde för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivninglplan på 120 år. Byggnadsvärdet antas vara 85% av anskaffningskostnaden exklusive kassa. Resterande 15% avser fastighetsvärde.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inklusive amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Årsavgifter [1]	1 461 320
Årsavgifter hushållsel [2]	112 000
Hyresintäkt garage [3]	288 000
Hyresintäkt lokaler [4]	540 000
Summa beräknade intäkter år 1	**2 401 320**

[1] Årsavgiften är inklusive värme, varmvatten och basutbud bredband, tv och telefoni.

[2] Årsavgift för hushållsel debiteras schablonmässigt enligt lägenhetstabell nedan.
Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

[3] Byggnaden innehåller garage med 32 st platser.
Intäkten avser föreningens hyresintäkt netto. Till avgiften för den boende tillkommer moms. Hyra av garage regleras i separat avtal.

[4] Byggnaden innehåller 354 m² lokalyta för uthyrning.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Våningsplan	Antal rum [5]	Area ca [6] (m²)	Uteplats/ Terrass/ Balkong [7]	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift [8] (kr)	Beräknad årsavgift för hushållsel [9] (kr)
B0001	-1	2	48	F	1 825 000	1,954	28 560	2 380	2 189
B1001	0,5	1,5	34	T	1 725 000	1,384	20 230	1 686	1 550
B1002	0,5	2	51	T	2 725 000	2,077	30 345	2 529	2 326
B1003	0,5	3	70	B	2 775 000	2,850	41 650	3 471	3 192
A1101	1	3	70	T	3 250 000	2,850	41 650	3 471	3 192
A1102	1	2	58	L	2 650 000	2,362	34 510	2 876	2 645
A1103	1	2	59	L	2 375 000	2,402	35 105	2 925	2 691
A1104	1	2	54	T	2 575 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1101	1	2	54	L	2 325 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1102	1	3	60	B	2 825 000	2,443	35 700	2 975	2 736
B1103	1	1,5	32	B	1 650 000	1,303	19 040	1 587	1 459
B1104	1	2	51	B	2 650 000	2,077	30 345	2 529	2 326
B1105	1	3	70	B, F	3 050 000	2,850	41 650	3 471	3 192

[5] Antal rum = Rum och Kök

[6] I arean ingår BOA och i förekommande fall loggia, där arean för loggia varierar mellan 4 och 5 m² beroende på lägenhet

[7] U=Uteplats, T=Terrass, B=Balkong, F=Fransk balkong, L=Loggia

[8] Månadsavgiften är inklusive värme, varmvatten och basutbud bredband, tv och telefoni.
Kostnad för TV och bredband och telefon utöver basutbud betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

[9] Hushållselsförbrukning är baserad på uppskattad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

Lgh.nr	Vånings-plan	Antal rum [5]	Area ca [6] (m^2)	Uteplats/ Terrass/ Balkong [7]	Insats (kr)	Andels-tal (%)	Årsavgift (kr)	Månads-avgift [8] (kr)	Beräknad årsavgift för hushållsel [9] (kr)
A1201	2	3	70	B	3 450 000	2,850	41 650	3 471	3 192
A1202	2	2	58	L	2 850 000	2,362	34 510	2 876	2 645
A1203	2	2	59	L	2 575 000	2,402	35 105	2 925	2 691
A1204	2	2	54	B	2 475 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1201	2	2	54	L	2 525 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1202	2	3	60	B	3 050 000	2,443	35 700	2 975	2 736
B1203	2	1,5	32	B	1 750 000	1,303	19 040	1 587	1 459
B1204	2	2	51	B	2 850 000	2,077	30 345	2 529	2 326
B1205	2	3	70	B, F	3 250 000	2,850	41 650	3 471	3 192
A1301	3	3	70	B	3 650 000	2,850	41 650	3 471	3 192
A1302	3	2	58	L	3 050 000	2,362	34 510	2 876	2 645
A1303	3	2	59	L	2 775 000	2,402	35 105	2 925	2 691
A1304	3	2	54	B	2 675 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1301	3	2	54	L	2 725 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1302	3	3	60	B	3 250 000	2,443	35 700	2 975	2 736
B1303	3	1,5	32	B	1 850 000	1,303	19 040	1 587	1 459
B1304	3	2	51	B	3 050 000	2,077	30 345	2 529	2 326
B1305	3	3	70	B, F	3 450 000	2,850	41 650	3 471	3 192
A1401	4	3	64	T	3 550 000	2,606	38 080	3 173	2 919
A1402	4	2	58	L	3 250 000	2,362	34 510	2 876	2 645
A1403	4	4	90	T	6 650 000	3,664	53 550	4 463	4 104
B1401	4	2	54	L	2 925 000	2,199	32 130	2 678	2 463
B1402	4	3	60	B	3 450 000	2,443	35 700	2 975	2 736
B1403	4	1,5	32	B	1 950 000	1,303	19 040	1 587	1 459
B1404	4	5	128	B, F	7 100 000	5,212	76 160	6 347	5 837
A1501	5	4	88	T	6 850 000	3,583	52 360	4 363	4 013
A1502	5	2	62	T	4 550 000	2,524	36 890	3 074	2 827
A1601	6	3	93	T	7 650 000	3,787	55 335	4 611	4 241
SUMMA			**2 456**		**131 575 000**	**100**	**1 461 320**	**121 777**	**112 000**

[5] *Antal rum = Rum och Kök*

[6] *I arean ingår BOA och i förekommande fall loggia, där arean för loggia varierar mellan 4 och 5 m^2 beroende på lägenhet*

[7] *U=Uteplats, T=Terrass, B=Balkong, F=Fransk balkong, L=Loggia*

[8] *Månadsavgiften är inklusive värme, varmvatten och basutbud bredband, tv och telefoni.*
Kostnad för TV och bredband och telefon utöver basutbud betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

[9] *Hushållselsförbrukning är baserad på uppskattad snittförbrukning per lägenhet. Den verkliga kostnaden beror på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.*

E. YTOR OCH NYCKELTAL

Antal bostadslägenheter:	41
Antal lokaler:	2
Antal garageplatser:	32
Antal parkeringsplatser utomhus som tillhör lägenhet (exklusive gäst):	0
Bostadsyta inklusive loggia 51 kvm:	2 456
Lokalyta:	354
Anskaffningskostnad per kvadratmeter:	61 059
Belåning per kvadratmeter; år 1:	14 235
Driftskostnader per kvadratmeter, år 1: *Summa exkl hushållsel*	319
Årsavgifter per kvadratmeter, år 1: *Summa exkl hushållsel*	595

Nyckeltalen är angivna i kr per kvadratmeter bostadsyta inklusive loggia + lokalyta

Avgiften är angiven i kr per kvadratmeter bostadsyta inklusive loggia per år

F. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter inkl årsavgift för hushållsel	1 573 320	1 604 786	1 636 882	1 669 620	1 703 012	1 737 072	1 917 868
Årsavgift garage	288 000	293 760	299 635	305 628	311 740	317 975	351 070
Lokalhyror	540 000	550 800	561 816	573 052	584 513	596 204	658 257
SUMMA INTÄKTER	**2 401 320**	**2 449 346**	**2 498 333**	**2 548 300**	**2 599 266**	**2 651 251**	**2 927 196**
Driftskostnader inkl hushållsel och bilpool	1 107 000	1 129 140	1 151 723	1 174 757	1 198 252	1 222 217	1 349 427
Kapitalkostnader							
- Räntor	800 000	811 800	823 200	853 600	883 200	912 000	1 044 000
- Avskrivningar	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615
SUMMA KOSTNADER	**3 121 615**	**3 155 555**	**3 189 537**	**3 242 972**	**3 296 067**	**3 348 832**	**3 608 041**
ÅRETS RESULTAT [1]	**-720 295**	**-706 208**	**-691 204**	**-694 672**	**-696 801**	**-697 581**	**-680 846**

Avsättning för underhåll							
- Avsättning till underhållsfond	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
- Ackumulerad avsättning	90 000	180 000	270 000	360 000	450 000	540 000	990 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
- Årets resultat	-720 295	-706 208	-691 204	-694 672	-696 801	-697 581	-680 846
- Årets avskrivning	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615	1 214 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**494 320**	**508 406**	**523 411**	**519 943**	**517 814**	**517 034**	**533 769**
- Likviditetsreserv / kassa	100 000						
- Amortering	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE [2]	**194 320**	**108 406**	**123 411**	**119 943**	**117 814**	**117 034**	**133 769**
Ackumulerat / kassabehållning inkl fond	**194 320**	**302 726**	**426 137**	**546 080**	**663 893**	**780 927**	**1 402 412**
Netto betalningar inkl avsättning	4 320	18 406	33 411	29 943	27 814	27 034	43 769

Låneskuld	40 000 000	39 600 000	39 200 000	38 800 000	38 400 000	38 000 000	36 000 000
Låneränta %	2,00%	2,05%	2,10%	2,20%	2,30%	2,40%	2,90%

FÖRUTSÄTTNINGAR

I årsavgifter och i driftskostnader ingår uppskattad kostnad för hushållsel vilken kommer att regleras mot faktisk kostnad efter mätning av faktisk förbrukning. I driftskostnad ovan ingår även fast kostnad för bilpool.

Årsavgifterna (inkl uppskattad kostnad för hushållsel), garage- och hyrorna höjs med 2,0% per år.

Driftskostnaderna (inkl uppskattad kostnad för hushållsel) höjs med 2,0% per år.

Räntan på kassan har satts till 0,0%.

Antagen inflation 2,0%

Amortering är 1% av lånet år 1 för perioden år 1 - 11.

Medelränta ökar med 0,1% per år från år 3

[1] Årets resultat: Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

[2] Årets kassaflöde = Intäkt - drift - ränta (+ likviditetsreserv) - amortering.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader	3 121 615	3 155 555	3 189 537	3 242 972	3 296 067	3 348 832	3 608 041
Nettoutbetalningar	2 397 000	2 430 940	2 464 923	2 518 357	2 571 452	2 624 217	2 883 427
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 271	1 285	1 299	1 320	1 342	1 364	1 469
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	976	990	1 004	1 025	1 047	1 068	1 174
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl hushållsel)	595	607	619	631	644	657	725
Huvudalternativ men							
låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	3 521 615	3 551 555	3 581 537	3 630 972	3 680 067	3 728 832	3 968 041
Nettoutbetalningar SEK	2 797 000	2 826 940	2 856 923	2 906 357	2 955 452	3 004 217	3 243 427
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 434	1 446	1 458	1 478	1 498	1 518	1 616
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 139	1 151	1 163	1 183	1 203	1 223	1 321
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl hushållsel)	671	683	695	707	719	731	798
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	13%	13%	12%	12%	12%	11%	10%
Huvudalternativ men							
inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	3 132 685	3 166 846	3 201 055	3 254 719	3 308 050	3 361 054	3 621 536
Nettoutbetalningar SEK	2 408 070	2 442 231	2 476 440	2 530 105	2 583 435	2 636 440	2 896 921
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	1 276	1 289	1 303	1 325	1 347	1 369	1 475
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	980	994	1 008	1 030	1 052	1 073	1 180
Årsavgift SEK/KVM/(BR)/ÅR (exkl hushållsel)	597	609	621	634	646	659	728
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%

I analysen ovan har hänsyn inte tagits till eventuella ränteintäkter

I nettokostnader ingår drift, räntor och avskrivning

I nettobetalningar ingår drift, räntor, avsättning och amortering

I nettokostnader och nettobetalningar ingår uppskattad kostnad för hushållsel vilken kommer att regleras mot faktisk kostnad efter mätning av faktisk förbrukning.

I nettokostnader och nettobetalningar ingår fast avgift för bilpool.

I beräkning av kostnader och avgifter per kvm är ytan baserad på bostadsyta inklusive loggia.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Sedan lägenheterna är överlämnade skall bostadsrättshavaren hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske efter godkänd slutbesiktning men innan fastigheten i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg innan inflyttning. Bostadsrättshavaren bör på egen bekostnad teckna hemförsäkring för bostadsrätten intill fullvärde.

Sundsvall den …….. / ……. 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SG66 I SUNDSVALL

Peter Källenfors	Peter Koserius Nordberg	Thomas Eriksson