

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen
Brf Westmans väg
Strängnäs kommun

Stockholm den 2a maj 2018

Bostadsrättsföreningen westmans väg

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7. Lägenhetsförteckning	7
8. Nyckeltal	7
9. Ekonomisk prognos	8
10. Känslighetsanalys	9
11. Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Westmans Väg /769633-2647/, nedan Föreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2016-11-12 har enligt stadgarna till till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tids-begränsning samt i förekommande fall hyra ut lägenheter, lokaler och p-plater.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Ansgar 2 Strängnäs och skalluppföra 14 lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske under 3 kvartalet 2019. Den planerade nybildade fastigheten beskrivs i denna kostnadskalkyl

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ansgar 2		
Adress:	Westmans väg 10		
Fastighetens areal:	ca	1800	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca	1129	kvm
Antal bostadslägenheter:		14	st
Antal parkeringsplatser		17	st
Byggnadsår:	ca	1920	

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) 0486-89/38.5 officiälservitut: last. ändamål: väg
- 2) 0486-94/46.10 Ledningsrätt: förmån. ändamål: fjärvärme
- 3) 0486-94/46.11 Ledningsrätt: last. ändamål: Starkström

Byggnader: 1 Byggnad byggd ca 1920

Grundläggning: Betong

Stomme: Stål/betong

Fasad: Tegel

Takbjälklag: Trä

Yttertak: Takpannor

Fönster: 3 glasgönster

Ytterdörr: Aluminium

Balkong/uteplats: 14 st

Antal våningar 3 plus källare

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Avfallshantering i separat byggnad
Komplementbyggnader:	Avfallsbyggnad på gården
Parkering:	17 st parkeringsplatser på fastigheten
Cykel	Uppställningsplats för cykel

Installationer:

Vatten/avlopp:	kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	frånluftsventilation

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyrenoverad/nybyggd varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.

1)

Köpeskilling + aktier	10 000 000 kr
Tilläggsköpeskilling	10 064 603 kr
Entreprenadkostnad	30 000 000 kr
Lagfart	56 272 kr
Pantbrevskostnad	180 625 kr
Likvid	50 000 kr
Summa anskaffningskostnad	50 351 500 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	11 050 000 kr
Insatser	32 176 500 kr
Upplåtelseavgifter 1)	7 125 000 kr
Summa finansiering	50 351 500 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall upplåtelseavgifter förekommer, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Bankoffert har lämnats med en snittränta om 1,29%. Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Kredittiden motsvarar minst bindningstiden för räntan.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	4 000 000	1 år	1,67%	66 800 kr
Lån 2	4 000 000	2år	1,67%	66 800 kr
Lån 3	3 050 000	3år	1,67%	50 935 kr
Summa	11 050 000			184 535 kr
Amortering, år 1				111 000 kr
Räntekostnad, år 1 (avrundad uppåt)				185 000 kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				296 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	25 000 000 kr
Avskrivningsbelopp, år 1:	250 000 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Föreningen kommer använda regelverket K2 (BFNAR 2016:10) i sin redovisning.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme, vatten och avlopp, fastighetsel, sophämtning, försäkringar, förvaltning, revision, styrelsearvoden, fastighetsskötsel, och löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning och är uppskattade.

Summa driftskostnader	394 700 kr
------------------------------	-------------------

Nedanstående poster debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören.

Uppskattning av drift- och underhållskostnader för genomsnittslägenheten som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften:

Post	Uppskattad kostnad/månad
- Hushållsel	ca 300 kr
- TV/bredband/telefoni	ca 200 kr
- Hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg	ca 200 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

beräknats till:	11 293 000 kr
varav mark bostäder	1 693 000 kr
varav byggnad bostäder	9 600 000 kr
varav mark lokal	0 kr
varav byggnad lokal	0 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **0 kr**

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de tre första verksamhetsår göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att besluta att föreningen ska avsätta 30 000 kr/år till yttre fond.

Summa fondavsättning, år 1 **30 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **720 700 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	680 700 kr
Hyra lokaler	0 kr
Hyra bilplatser	40 000 kr
Hyra garageuthyrning exkl. moms och fastighetsskatt	0 kr
Debitering fastighetskatt (lokaler)	0 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **720 700 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea (kvm), andelstal årsavgift (%), insats (kr), upplåtelseavgift (kr), årsavgift (kr) och månadsavgift (kr).

Trapphus	Lägenhets-nummer	Antal rum	Boarea ca (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
901	1	2	37	3,2772%	1 054 500	74 000	1 090 000	22 308	1 859
1001	2	3	72	6,3773%	2 052 000	504 000	2 580 000	43 410	3 618
1002	3	3	97	8,5917%	2 764 500	291 000	3 090 000	58 484	4 874
1003	4	3	83	7,3516%	2 365 500	415 000	2 790 000	50 043	4 170
1004	5	3	104	9,2117%	2 964 000	728 000	3 690 000	62 704	5 225
1005	6	2	55	4,8716%	1 567 500	440 000	2 010 000	33 161	2 763
1006	7	4	152	13,4632%	4 332 000	1 064 000	4 690 000	91 644	7 637
1101	8	2	61	5,4030%	1 738 500	427 000	2 295 000	36 778	3 065
1102	9	2	86	7,6174%	2 451 000	602 000	3 190 000	51 851	4 321
1103	10	3	68	6,0230%	1 938 000	476 000	2 590 000	40 999	3 417
1104	11	4	102	9,0345%	2 907 000	714 000	3 790 000	61 498	5 125
1201	12	2	62	5,4916%	1 767 000	496 000	2 300 000	37 381	3 115
1202	13	2	72	6,3773%	2 052 000	504 000	2 580 000	43 410	3 618
1203	14	2	78	6,9088%	2 223 000	390 000	2 650 000	47 028	3 919
Summa:			1 129	100,00%	32 176 500	7 125 000	39 335 000	680 700	56 725

8. NYCKELTAL (genomsnitt per BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	44 598
Belåning per kvm år 1	9 787
Insats per kvm	34 811
Driftskostnader per kvm	350
Årsavgift per kvm år 1	603
Driftkostnad (ex el) som ej ingår i avgiften per kvm	59,5

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
FÖRENINGENS IN OCH UTBETALNINGAR												
Inbetalningar												
Årsavgifter ¹	680 700	694 314	708 200	722 364	736 812	751 548	766 579	781 910	797 549	813 500	829 770	916 133
Parkering	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760	53 835
Summa inbetalningar	720 700	735 114	749 816	764 813	780 109	795 711	811 625	827 858	844 415	861 303	878 529	969 967
Nettoutbetalningar												
Ränta ²	184 535	182 681	180 828	214 340	212 120	209 900	207 680	205 460	203 240	201 020	198 800	187 700
Amortering ³	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 000	111 005
Driftskostnader	394 700	402 594	410 646	418 859	427 236	435 781	444 496	453 386	462 454	471 703	481 137	531 214
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 273
Summa utbetalningar	690 235	696 275	702 473	744 199	750 356	756 681	763 176	769 846	776 694	783 723	790 937	855 192
Fond för yttre underhåll/kassa	30 000	30 450	30 907	31 370	31 841	32 319	32 803	33 295	33 795	34 302	34 816	37 507
Årets kassaflöde⁴	465	8 389	16 436	-10 757	-2 088	6 712	15 646	24 716	33 926	43 278	52 776	77 268
Accumulerat överskott	465	8 854	25 290	14 533	12 445	19 157	34 803	59 519	93 445	136 723	189 499	575 844

1) Erforderlig avgiftsnivå för att täcka nettoutbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll och överskott. underhåll

2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos satts en ränta om 2%

3) föreningens lån amorteras med 1%

4) överskott för föreningen att disponera

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER - tänkt bokföringsmässigt resultat												
intäkter												
Årsavgifter	680 700	694 314	708 200	722 364	736 812	751 548	766 579	781 910	797 549	813 500	829 770	916 133
Parkering	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760	53 835
Summa intäkter	720 700	735 114	749 816	764 813	780 109	795 711	811 625	827 858	844 415	861 303	878 529	969 967
Nettokostnader												
Ränta	184 535	182 681	180 828	214 340	212 120	209 900	207 680	205 460	203 240	201 020	198 800	187 700
Avskrivningar	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Driftskostnader	394 700	402 594	410 646	418 859	427 236	435 781	444 496	453 386	462 454	471 703	481 137	531 214
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25 273
Summa kostnader	829 235	835 275	841 473	883 199	889 356	895 681	902 176	908 846	915 694	922 723	929 937	994 187
Beräknat Resultat⁵	-108 535	-100 161	-91 657	-118 386	-109 247	-99 970	-90 551	-80 988	-71 279	-61 420	-51 408	-24 220

5) Det beräknade resultatet är bokföringsmässigt och skiljer sig därför för föreningens in och utbetalningar vilka istället avspeglar föreningens likviditet.

Det bokföringsmässiga resultatet i denna prognos redovisas utifrån att fastställd årsavgift till viss del täcker föreningens avskrivningar genom amortering, avsättning till fond för yttre underhåll och överskott. Det bokföringsmässiga underskottet har ingen påverkan på föreningens förmåga att på kort såväl som lång sikt drivas med god likviditet och överskott.

FÖRENINGENS ÅRSavgift uttag												
Erforderlig nivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll												
Årsavgifter totalt	680 700	694 314	708 200	722 364	736 812	751 548	766 579	781 910	797 549	813 500	829 770	916 133
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	603	615	627	640	653	666	679	693	706	721	735	811
Erforderlig nivå för att täcka föreningens ukostnader (inklusive avskrivningar)												
Årsavgifter totalt	789 235	794 475	799 857	840 750	846 059	851 517	857 130	862 899	868 828	874 919	881 177	940 352
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	699	704	708	745	749	754	759	764	770	775	780	833

Prognosförutsättningar												
Räntesats (genomsnitt)	1,4%	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Infation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Höjning avgift per år	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Årlig höjning yttre fonf	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Total Bostadsrättsarea (BOA)	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129	1 129

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Enligt Ekonomisk prognos												
Årsavgifter totalt	680 700	794 475	799 857	840 750	846 059	851 517	857 130	862 899	868 828	874 919	881 177	940 352
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	603	704	708	745	749	754	759	764	770	775	780	833
Enligt Ekonomisk prognos men räntesats +1%												
Årsavgifter totalt	791 200	803 704	816 480	829 534	842 872	856 498	870 419	884 640	899 169	914 010	929 170	#####
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	701	712	723	735	747	759	771	784	796	810	823	895
Enligt Ekonomisk prognos men räntesats +2%												
Årsavgifter totalt	901 700	913 094	924 760	936 704	948 932	961 448	974 259	987 370	#####	#####	#####	#####
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	799	809	819	830	841	852	863	875	886	899	911	978
Enligt Ekonomisk prognos men inflation +1%												
Årsavgifter totalt	684 647	798 501	803 964	844 939	850 331	855 875	861 575	867 433	873 452	879 636	885 989	945 665
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	606	707	712	748	753	758	763	768	774	779	785	838
Enligt Ekonomisk prognos men inflation +2%												
Årsavgifter totalt	688 594	802 527	808 070	849 128	854 603	860 233	866 020	871 967	878 077	884 353	890 800	950 977
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	610	711	716	752	757	762	767	772	778	783	789	842
Enligt Ekonomisk prognos men räntesats -1%												
Årsavgifter totalt	570 200	584 924	599 920	615 194	630 752	646 598	662 739	679 180	695 929	712 990	730 370	822 283
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	505	518	531	545	559	573	587	602	616	632	647	728
Enligt Ekonomisk prognos men räntesats -2%												
Årsavgifter totalt	459 700	475 534	491 640	508 024	524 692	541 648	558 899	576 450	594 309	612 480	630 970	728 433
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	407	421	435	450	465	480	495	511	526	542	559	645
Enligt Ekonomisk prognos men inflation -1%												
Årsavgifter totalt	676 753	790 449	795 751	836 562	841 786	847 160	852 685	858 365	864 203	870 202	876 366	935 040
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	599	700	705	741	746	750	755	760	765	771	776	828
Enligt Ekonomisk prognos men inflation -2%												
Årsavgifter totalt	672 806	786 423	791 645	832 373	837 514	842 802	848 240	853 831	859 579	865 485	871 555	929 728
Årsavgifter kr/kvm (BOA)	596	697	701	737	742	747	751	756	761	767	772	823

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Insatser bestäms av styrelsen.
2. För bostadsrätt skall enligt vad som fastställs av styrelsen erläggas årsavgift för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor samt lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll, vatten, avlopp, elektrisk kraft, uppvärmning, varmvatten, renhållning och trappstädning m.m.

Årsavgiftens avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt kostnadskalkylen kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
3. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr per kvm bostadsarea. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek och med beaktande av första stycket tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerhetsställa underhållet av föreningens hus. Byggnaden är renoverad till nyproduktionsskick varför något underhållsbehov förutom löpande underhåll ej beräknas föreligga år 1-11.
4. I kalkylen redovisade areor baseras på bygghandlingar men är ca uppgifter. Eventuella avvikelser i kalkylen jämfört med svensk standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller årsavgifter.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. Några förelägganden avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräkning av kostnader och intäkter m.m. Hänförs till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.