

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Toveruds äng Hammarö Kommun

Denna kostnadskalkyl är upprättad med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Fastighetsbeskrivning.
- C. Försäkringar.
- D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
- E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter.
- G. Känslighetsanalys.
- H. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Toveruds äng i Hammarö kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2018-02-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenheten om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kostnadskalkylen vad avser fastighetsförvärv, kapitalkostnader, driftskostnader mm grundar sig på förhållande som är kända då kostnads-kalkylen upprättas.

Senast 6 månader efter att byggnationen är slutbesiktigad skall den totala kostnaden för bostads-rättsföreningen redovisas. I det fall kostnaden överstiger/understiger 39 060 000 kr skall köpeskillingen för aktierna i Boroväst Holding 6 AB regleras i motsvarande omfattning.

B. Fastighetsbeskrivning

bil 1-7

Fastighetsbeteckning:	Toverud 1:38, Hammarö Kommun
Adress:	Toverud 102,104,106,108,110,112,114,116,118,120,122,124
Tomtareal	7282m ²
BOA lägenhetsyta	1354m ²
BIA förråd	78m ²

Föreningen består av 6 parhus totalt 12 bostäder.

Föreningens medlemmar ansvarar för och sköter egen tomt enligt markplanering.

Gemensamma anordningar

VA är anslutet till kommunalt va-nät. Individuell mätning av vattenförbrukningen.

Uppvärmning

Skär med frånluftvärmepump. Värmeåtergivning via golvslingor i golvet på bottenvåning, radiatorer på övervåning.

El

Elinstallation enligt svensk standard SS4370146. Individuellt abonnemang för var lägenhet.

Ventilation

Genom frånluftvärmepump med friskluftsintag i ytterväggar.

C. Försäkringar

Föreningen tecknar fastighetsförsäkringen från det datum entreprenaden blir godkänd.
Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenheten.

D. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling aktier	8 970 000 kr
Entreprenadavtal inkl. försäljning, pantbrev, anslutningsavgifter, kassa, lagfart m.m.	29 970 000 kr
Rörelsekapital	120 000 kr
Summa kostnader	39 060 000 kr
Taxeringsvärdet inkl. nybyggnader är inte fastställt men preliminärt uppskattat till	19 100 000 kr

E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

Lån	Bindnings tid	Belopp	Ränte sats	Ränte kostnader	Amortering	Kapital kostnad
Lån 1	1år	7 560 000 kr	2,40%	181 440 kr	75 600 kr	257 040 kr
Lån 2	3år	7 560 000 kr	2,50%	189 000 kr	75 600 kr	264 600 kr
Summa		15 120 000 kr		370 440 kr	151 200 kr	521 640 kr
Insatser		23 940 000 kr				
Summa finansiering		39 060 000 kr				
Summa nettokapitalkostnader år 1						521 640 kr
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll 1353 x 50:- 67650 kr						67 650 kr
Driftkostnader inkl. moms						
Ekonomisk förvaltning, styrelsearbete och revision.					30 000 kr	
Försäkringar och självrisker					18 000 kr	
Löpande underhåll					25 000 kr	
Sophämtning					20 000 kr	
Diverse och oförutsett					10 000 kr	
Summa driftkostnader/ intäkter						103 000 kr
Summa beräknade årliga kostnader						692 290 kr

Jämförelser/nyckeltal	Totalt	per kvm
Slutlig kostnad	39 060 000 kr	28 848 kr
Föreningens grundbelåning	15 120 000 kr	11 167 kr
Insats per lägenhet	1 995 000 kr	17 686 kr
Föreningens driftkostnader år ett	103 000 kr	76 kr
Total utgifter (avgifter) att fördela	692 290 kr	511 kr
Avsättning till underhållsfond inkl. amort	218 850 kr	162 kr
Avsättning till underhållsfond	67 650 kr	50 kr

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift	692 290 kr
Summa beräknade årliga intäkter	692 290 kr

Lgh.nr	Förråd m2	Yta m2	Andelstal	Insats	Årsavgift	Årsavg/mån
1:38A	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:38B	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:39A	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:39B	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:40A	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:40B	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:41A	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:41B	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:42A	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:42B	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:43A	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
1:43B	6,5	112,8	8,333%	1 995 000 kr	57 691 kr	4 807 kr
78	1353,6	100,0%	23 940 000 kr	692 292 kr		

Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrättsinnehavaren.

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avikelser förekommer alltid beroende på antal familjemedlemmar, levnadssätt m.m.

Uppskattad kostnad för hushållsel, värme och sophämtning.

El	ca 2500kr/lgh och år
Värme	ca 6000kr/lgh och år
Vatten o avlopp	ca 8000 kr/lgh och år

G. Känslighetskalkyl

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Erfar årsavg om (kr/m2)							
dagens inflation och nuvarande räntenivå							
Räntenivå nuv	474 kr	452 kr	450 kr	447 kr	445 kr	442 kr	428 kr
Räntenivå +1%	474 kr	560 kr	557 kr	553 kr	550 kr	545 kr	525 kr
Räntenivå +2%	474 kr	669 kr	664 kr	659 kr	654 kr	649 kr	624 kr
Räntenivå +3%	474 kr	778 kr	772 kr	765 kr	759 kr	753 kr	724 kr
Räntenivå -1%	474 kr	344 kr	343 kr	341 kr	340 kr	339 kr	334 kr
Dagens ränta och:							
Inflation +1%	474 kr	453 kr	451 kr	448 kr	446 kr	443 kr	429 kr
Inflation +2%	474 kr	454 kr	452 kr	449 kr	447 kr	444 kr	430 kr

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden när planen upprättades och att antagna förändringar har inträffat när lånen placerats. Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen. Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader och taxeringsvärde förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

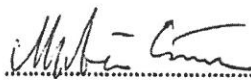
G. EKONOMISK PROGROS										5 (7)
Försäkringar										
Antal lägenheter	12									
Area BOA	1354									
Uppskattat Taxeringsvärde	19 100 000 kr									
Lån	15 120 000 kr									
Låneräntor	370 440 kr									
Amortering år 1	151 200 kr									
Medelränta för kalkyl	2,45%									
Årsavgift per månad	57 691 kr									
Årsavgift	692 290 kr									
Driftkostnad bostäder	103 000 kr									
Avsättningar	67 650 kr									
Inflation	1,00%									
Årsavgiftsutveckling	2,00%									
Ökning taxeringsvärde	1,00%									
Intäktsränta	1,00%									
Från år 2033 tillkommer fastighetskatt på ca 74 280 kr										
Uppskattat taxeringsvärde	19100000	19291000	19483910	19678749	19875536	20275034	21522357	22 846 416		
Resultaträkning										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16		
Årsavgifter	692 290 kr	706136	720259	734664	749357	764344	843898	950 366		
Fastighetsavgift	-	-363796	-360091	-356387	-352682	-348978	-330456	-74280		
Låneräntor	370 440 kr	1740	2629	3694	4940	6373	10869	-311934		
Ränteintäkter	-	-151200	-151200	-151200	-151200	-151200	-151200	15920		
Amortering	-	-104030	-105070	-106121	-107182	-108254	-113776	-151200		
Driftkostnader	-	-103 000 kr	-105070	-106121	-107182	-108254	-113776	-119580		
Pengar i Kassa ackumulerat	174 000 kr	262850	369376	494025	637258	799543	1658293	2916971		
Årets tillskott i kassa	67 650 kr	88850	106526	124650	143233	162285	242123	269 075		
Avsättningar per år till rep fond	-	-68327	-69010	-69700	-70397	-71101	-74728	-78540		
Ackumulerad avsättning	67 650 kr	135 977 kr	204 986 kr	274 686 kr	345 083 kr	416 184 kr	781 755 kr	1 166 754 kr		
Avskrivning	-	151 200 kr -	151 200 kr -	151 200 kr -	151 200 kr -	151 200 kr -	151 200 kr -	151 200 kr -		
Amortering	151 200 kr	151 200 kr	151 200 kr	151 200 kr	151 200 kr	151 200 kr	151 200 kr	151 200 kr		
Årets Resultat	- kr	20 524 kr	37 516 kr	54 950 kr	72 836 kr	91 184 kr	182 473 kr	154 132 kr		

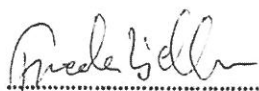
H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för el och vatten debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören.
4. Bostadsrättshavare ska sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning.
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla bostaden och tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt §17 föreningens stadgar föreskriver.
8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex avhjälpande av besiktningsanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.

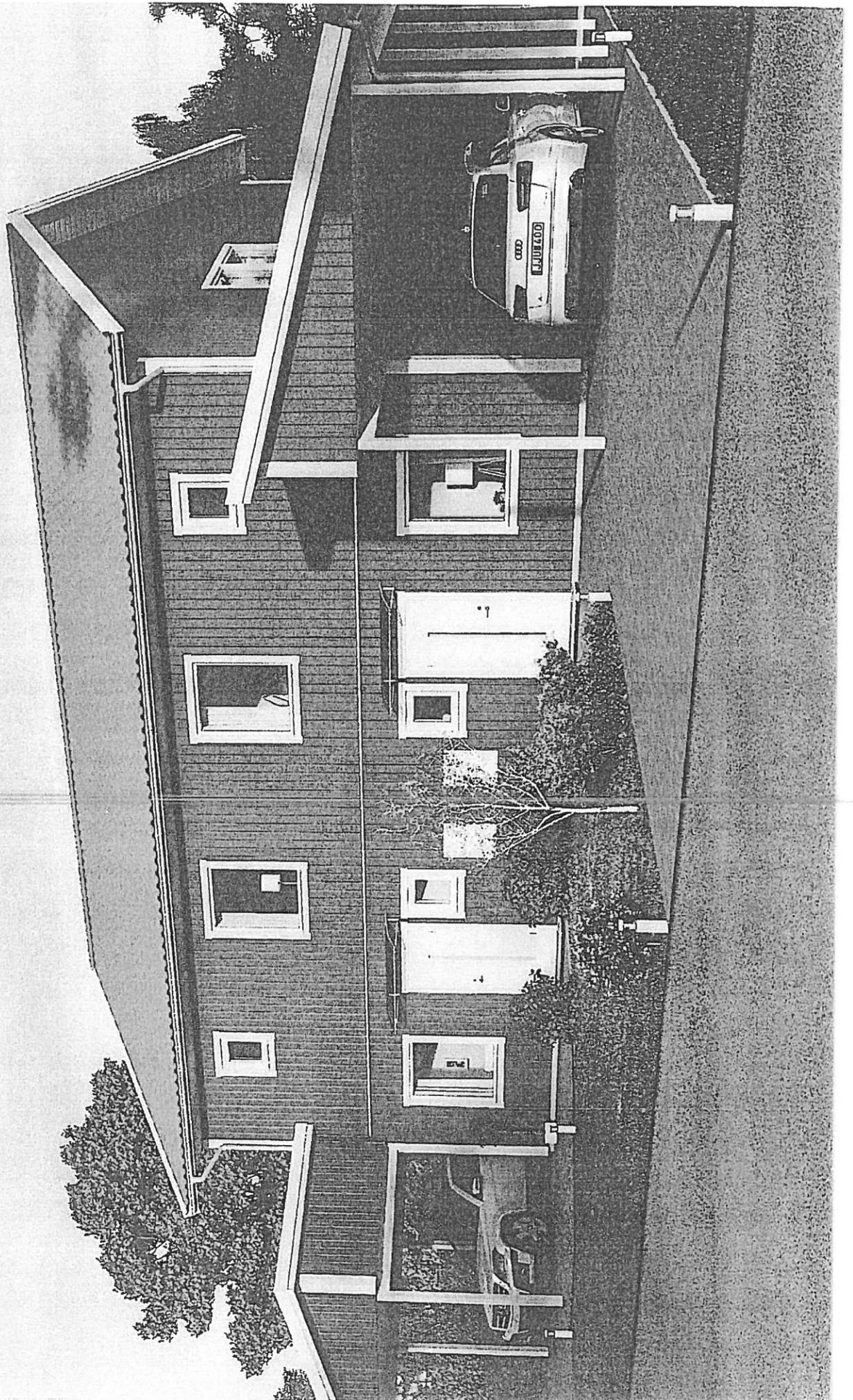
Hammarö 2018-05-08

BRF Toveruds Äng


.....
Martin Simonsson


.....
Fredrik Kjellman


.....
Göran Colebring



Byggnadsbeskrivning Brf Toverud 2017-12-11

Grundläggning: Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolerings.	Fönster: Vita utvändigt aluminiumbeklädda fasta eller utåtgående vridfönster med 3-glas Isolerglas. U-värde 1,0. Fönstersmygar i vit fabriksmålad råddande mdf. Fönsterbänkar i polerad natursten ruivina Fönstersmygar i våtrum kaklas.
Ytterväggar: 22 Träpanel, spikläkt, 170 regel, 20 cellplast +190 min. ull. Indragen fuktspärr, 45 regel +45 min. ull, 13mm gipsskiva som monteras på plats.	Dörrar: Entréddörr: Sirius CYD 863 G, kulör vit. Förrådsdörr: vit slät. Innerdörrar: vita släta. Handtag i aluminium silver Ibiza.
Innerväggar: Träregelstomme med 13 gipsskivor på var sida. 45 min. ull.	Hushållsmaskiner Siemens vita: Spishäll Induktion EH651FEB1E Inbyggnadsugn HB23AB221S Mikrovågsugn HF15M264 Diskmaskin SN436W01AS Fläkt U64MC520 Kyl/sval KS36VNW30 Frys GS36NVW30 Tvättmaskin WM14207DN Torktumlare WT45H2K7DN
Mellanbjälklag prefab kassetter: 13 trägolv, 22 spånskiva, träbjälklag, 45 min.ull, 28 glespanel, 13 gipsplank	Sanitetsutrustning: Köksblandare Mora MMIX K5 WC-stol 9085, Duschhörn 90x90 alu/matt med klarglas. Blandare Mora Cera T4, Duschset flow Kommod: Forma 60 Deep svart ek med elanslutning blandare Mora MMIX B5, spegel Imago 60 Handdukstork LVI Athena-S krom
Lägenhetsavskiljande väggar: 3x13 skiva, 95 regler, 95 min.ull, luftspalt, 95 min.ull, 95 regler, 3x13 skiva.	Golv: 13 3-stav ek lackad
Vindsbjälklag/Innertak: 13 mm gipsplank på glespanel, plastfolie, takstolar, 450 mm lösull	Ventilation: Frånluftsventilation via värmepump, tilluft via ventiler i fönster/väggar. Separat köksventilation
Yttertak hus: 17 råspont, underlagspapp, läkt, tegelröda betongtakpannor.	Uppvärmning: Nibe 370, Vattenburen golvvärme entréplan. Övriga plan vattenradiatorer
Lister: Golvlist: Slättlist 12x56 Ekfanér Foder: släta foder 12x56 Levereras grundmålat Taklist: - (LP50 plåtprofil bakom gips)	Carport/Förråd: 22 Träpanel, spikläkt, 120 regel, 120 min. ull, 12 spånskiva 17 råspont, underlagspapp, läkt, betongtakpannor. 13 mm gips på glespanel, plastfolie, takstolar, 145 mm mineralull, El-radiatorer
Skåpsnickerier: Arkitekt plus vit, Prisgrupp 3. Handtag: Solo rostfri 128 mm. Bänkskiva: Laminat Grå betong 600. Hushållsmaskiner: Vita Belysningsarmatur under köksskåp. Rostfri diskbank inkl. köksblandare.	Övrigt: Avlopp: Kommunalt Vatten: Kommunalt. Skärmtak över entré
Innertapp: Vitmålad med eklaserad furu steg och handledare. Stålsplåtar.	
Utvändigt: Fönsterbleck, överplåtar & fasadlist: vit. Hängrännor, stuprör, vindskiveplåtar & fotplåt: vit Utvändig målning: Fasad levereras grundmålad + 1:a strykning fabriksmålad. Färg till 2:a strykning levereras till byggplats. Fasad: Röd NCS S5040-Y70R = EoC 9335. Foder, knutar, takfotsbräddor & vindskivor: Vit NCS S0502-Y = EoC 9002.	

Rumsbeskrivning Brf Toverud

2017-12-11

Rums- benämning	Golvmaterial	Listverk: Foder (F) Golv (G)	Väggar	Övrigt
Hall	Klinkers enl. markering. Prisklass upp till 350 kr/ kvm. Övrigt: Ek trägolv 13 mm par- kett	F= Vitmålad furu G= Ekfanér	Vitmålade	
Kök	Ek trägolv 13 mm par- kett	F= Vitmålad furu G= Ekfanér	Vitmålade Kakel mellan över- och underskåp. Prisklass upp till 250kr/kvm.	Skåpsnickerier: Se byggnadsbeskrivning
Vardags- Rum/Allrum	Ek trägolv 13 mm par- kett	F= Vitmålad furu G= Ekfanér	Vitmålade	
Sovrum	Ek trägolv 13 mm par- kett	F= Vitmålad furu G= Ekfanér	Vitmålade	Garderöber enl. ritning med vita slåta luckor. Skjutdörrsgarderöber enl ritning.
Bad & Wc/ Dusch med kläd- vård	Klinkers Prisklass upp till 350 kr/ kvm.	F= Vitmålad furu	Kakel Prisklass upp till 250kr/kvm.	Sanitetsutrustning: Se byggnadsbeskrivning
Klk	Ek trägolv 13 mm par- kett	F= Vitmålad furu G= Ekfanér	Vitmålade	

Observera att ev. namngivna produkter kan bytas ut till annat fabrikat med av likvärdig standard.

Bil 4

Hammarö kommun

Nybyggnadskarta

Fastighet Toverud 1:20 <2

Upprättad av Metria AB 2017-02-10

Daniel Andersson

Fastigheten bildad: 1966-02-15 Akt: 17-C-327
Area: 7282 kvm (enl DRK)

DETALJPLAN nr. 1761-P16/4 Lega kraft den 2016-11-21
1761-P09/8 2009-10-13

Skala 1:500, A3L
Koordinatsystem PLAN: SWEREF 99 13 30 HÖJD: RH2000

Byggnaden har åsatts: Sockelhöjd + Källargolv +
Bygghöjd: +50,35 topp av gränsrör
☐ Servisen utförd
☐ Servisen ej utförd

TECKENFÖRKLARING

— Vattenledning
— Spillvattenledning
— Spillvattenrör
— Vattenrör
□ Byggnad
○ Inmätt Gränspunkt
x 46.66 Höjd på mark
⊕ 50.35 Bygghöjd

Mark som ej får bebyggas

Fastighetsgräns
Traktgräns
Ledningsrättsgräns/Servitut
GA-Anläggning
Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenstapsgräns

B Bostäder

e120 Största andel i procent av tomt som får bebyggas

9,5 Högsta nockhöjd i meter

II Högsta antal våningar

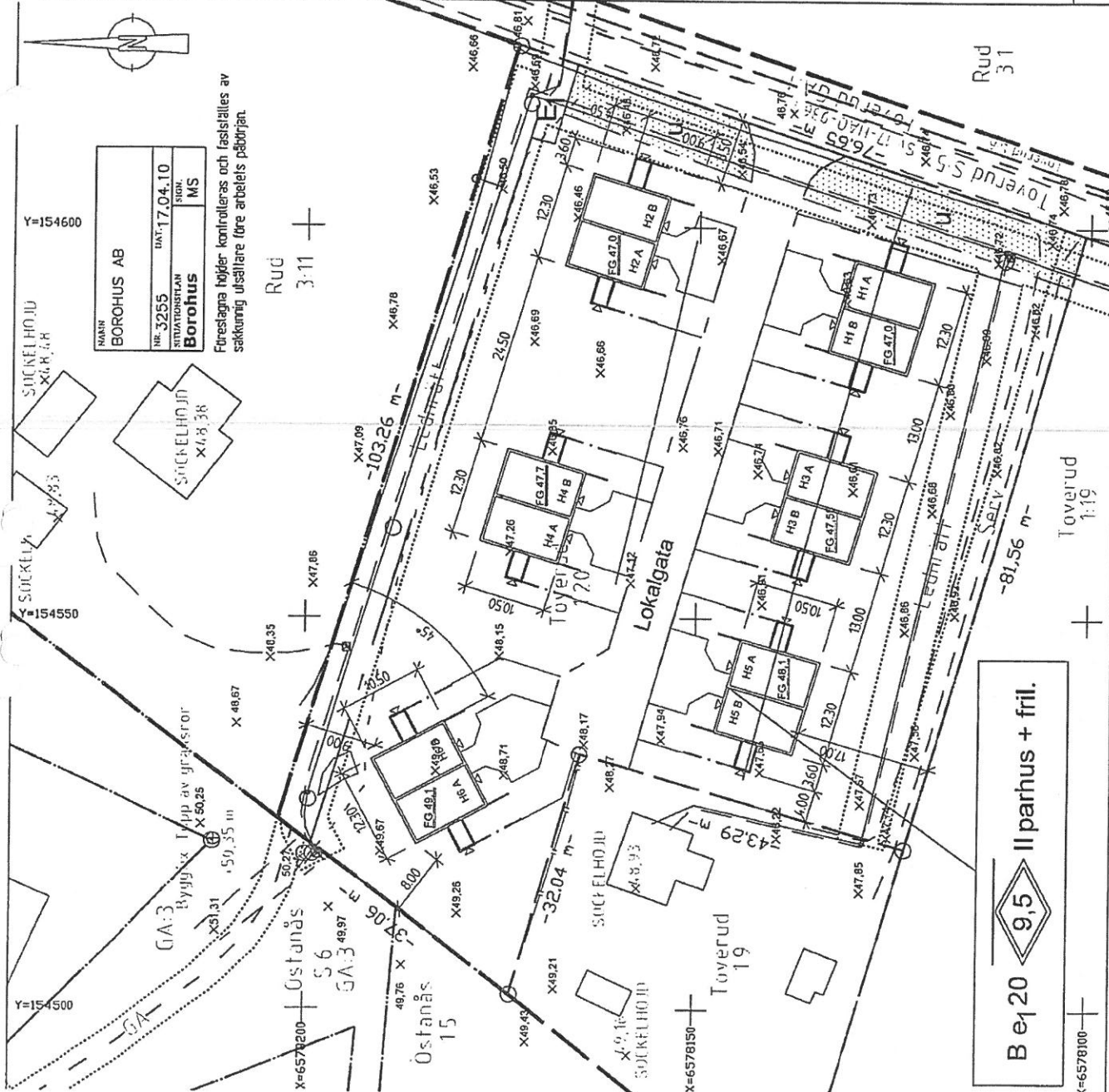
parhus + fril.

Endast parhus och friliggande enbostadshus

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

E1 Pumpstation dagvatten

0 10 20 30 40 50 m



NAMN		BOROHUS AB	
NR.	3255	DAT.	17.04.10
SITUATIONSPLAN		SKALA	MS
Borohus			

Förteckning över kontrollerna och fastställs av
sakkunnig utställare före arbets påbörjan.

B e120 9,5 II parhus + fril.

Toverud 1:19

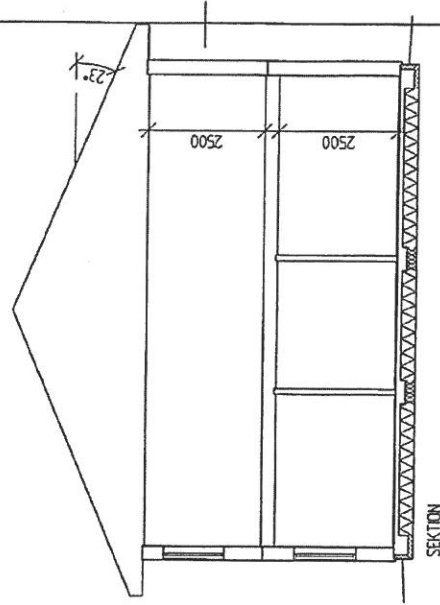
Bil 5



SPECIAL

RITAD AV MS		GRANSKAD AV 17.04.10		Tol 0703-209571		FASADER	
HANDLAGGARE Martin Simonsson		DATUM		AVTALSNUMMER		RITINGSNUMMER	
BOROHUS		17.04.10		3255		A02	
512 65 MJOBACK Tel. 0325 18620		SKALA		A3=1:100		REV	
NYBYGGNAD AV PARHUS		TOVERUD 1:20, HAMMARÖ KOMMUN		SIGN		DATUM	
BOROHUS		FASADER		REV		DATUM	

EBERLEKJÖRNINGAR
R= RÄGLAS FÖNSTER
F= FÄRGLAS FÖNSTER
Ü= ÖPPNINGSBART FÖNSTER
← = FRESH 90
← = SPÄLTVENTIL
← = VÄTTEMMÅRARE
← = FÄRGLASSTÖRK
FM= FÄRGLASSTÖRK
VUK= VÄGVAJATTENTUKASTAR
GVF= GÖV VÄRMEFÖDELARE
ELC= GRUPPCENTRAL FÖR EL
V1= VÄNDSLUCK
MN. 22m FRÅN F5 VID 2,5m
MN. 21m FRÅN F5 VID 2,4m
← = GÖLD BALK
← = SYNGL UNDERGÅR
LEVERANSOMFATTNING ENLIGT



Boro 512 65 MjÖBÄCK Tel. 0325 18620 I HANT. ÄGARE Martin Simonsson Tel 0382-30571		REV ANT NYBYGGNAD AV PARHUS TOVERUD 1:20, HAMMARÖ KOMMUN BOROHUS		REVIDERINGEN ANSER SIGN		DATUM	
RITAD AV MS	GRANSKAD AV	DATUM 17.04.10	AVTALSNUMMER 3255	SKALA A3=1:100	RITINGSNUMMER A01	REV	

