

KOSTNADSKALKYL

**Bostadsrättsföreningen
Sandsberg 2**

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Sandsberg 2

Org.nr 769636-2255

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sandsberg 2 med organisationsnummer 769636-2255, som registrerats hos Bolagsverket 2018-04-21 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnads kalkylens upprättande kända förhållanden (februari 2019).

Föreningen avser att förvärva fastigheten Falun Sandsberg 6:77 i Falu kommun. Förvärvet av fastigheten sker genom en sk. rak fastighetsaffär, föreningen bedöms bli en så kallad äkta förening.

Projektets byggdel upphandlas som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode av Erlandsson Bygg i Dalarna AB.

Föreningen kommer att vid Bolagsverket söka tillstånd om att ta in förskott mot att föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till förhandstecknarna. Hultqvist Alfa AB garanterar att förvärva eventuella osålda lägenheter av föreningen.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning. Beslut om byggstart av projektet sker när föreningen tecknat 12 st av 14 st möjliga förhandsavtal. Lägenheterna för fördelade i 2 st radhuslängor och husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Beräkningen av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2019.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Falun Sandsberg 6:77

Adress: Bjungräsvägen, Sundborn

Kommun: Falu kommun

Servitut: Fastigheten kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller fler gemensamhetsanläggningar och/eller servitut

BYGGNAD

Byggnadstyp:	14 st enplansradhus i två huslängor
Byggnadsår:	2019/2020
Bostäder:	14 st bostäder om BOA 80,5 kvm/st. 20 st bostäder om 76 kvm/st. Till varje lägenhet hör ett externt kallförråd om ca 8 kvm samt carport och parkeringsplats.
Parkering:	Till bostäderna ingår carport och parkeringsplats.

BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	1 våningar ovan mark
Grundläggning	Platta av betong
Stomme	Trä.
Tak	Takkonstruktion av trä och stål
Fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Uteplatser	Trätrall.
Fönster	3-glas
Lägenhetsdörrar	Dörrar i trä och glas
Brevlådor	Placerade gemensamt på området
Förråd	Ca 8 kvm oisolerat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Entré/Hall	Klinker, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme.
Kök	Parkett, inbyggnadsugn, kyl/frys, diskmaskin, häll, micro, fläkt, skåp & bänkinredning, stänkskydd av kakel samt uppvärmning via golvvärme.
Badrum	Kakel/klinker på golv & väggar, tvättställ, kommod, spegelskåp, wc-stol, samt uppvärmning via elgolvvärme.
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar & tak, uppvärmning via golvvärme.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

I samband med att styrelsen beslutar om byggstart kommer ett preliminärt inflyttningsdatum att anges. Senast en månad före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas.

Förhandsavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens Kostnads kalkyl, vilket beräknas ske under Q2 2019.

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

GARANTIER

Tillstånd avses att sökas vid Bolagsverket för Föreningen att ta in förskott mot att Föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet är beräknat till 4 421 000 kr, varav 378 000 för marken. Typkod är 220 (Småhusenhet, bebyggd).

ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Slutlig anskaffningskostnad för inköp av tomt, inklusive stämpelavgifter, entreprenadkostnader, bygglov, konsultkostnader, anslutningsavgifter och besiktning.

Summa anskaffningskostnad	36.730.000 kr
----------------------------------	----------------------

FINANSIERINGSPLAN

Banklån	10.200.000 kr
---------	---------------

Insatser	26.530.000 kr
----------	---------------

Summa finansiering	36.730.000 kr
---------------------------	----------------------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Ränta	Amortering	Summa
Bindningstid	Kronor	%	Kronor	Kronor
3 mån	10 200 000	2,00	204 000	357 000
Summa	10 200 000	2,00	204 000	357 000

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden är beräknad utifrån indikativ kalkyl, plus tillägg om cirka 0,5% i säkerhetsmarginal från banken vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls fastställande (Q2 2019). Amorteringen är beräknad med ca 1,5% per år under de första elva åren. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Detta under förutsättning att det gynnar föreningens ekonomi.

Summa kapitalkostnader **357 000 kr**

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: **36 089 889 kr**

Avskrivningsbelopp: **300 749 kr**

Föreningens årsavgiftsuttag täcker ej kostnaden för avskrivningar. I årsavgiften ingår dock 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.

Summa avskrivningar (täcks ej av årsavgiftsuttag) **300 749 kr**

Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnad	Kr	Kr/kvm
El	30 429	27
Vatten & avlopp	34 937	31
Sopor	9 016	8
Försäkringspremier	15 778	14
Ekonomisk/teknisk förv	33 810	30
Styrelsearvode/revision	20 286	18
Övrigt	74 382	66
Avsättning underhållsfond	73 255	65
Summa driftskostnad	291 893	259

Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnader antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat värme, kallvatten och avlopp, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring.

UPPVÄRMNING / VARMVATTEN / EL

Uppvärmning och fastighetsel ingår i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för egen förbrukad hushållsel. Föreningen debiterar kostnaderna för uppvärmning till föreningens medlemmar.

BREDBAND

Till varje lägenhet är Bredband indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär inom driftskostnaderna ovan avgifterna för kallvatten och avlopp. Varmvatten mäts och debiteras separat till varje lägenhet.

Summa driftskostnader 291 893 kr

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2020 eller senare efter att särskild fastighetstaxering skett.

FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaderna på fastigheten är nyproducerade förväntas inget yttre underhåll uppstå inom närmaste 5-10 åren. I avvaktan på att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 65 kr per kvm BOA. Denna avsättning är uppförd under driftkostnader i denna kostnadskalkyl.

Summa avsättningar

<i>(Summa föreningens årliga utgifter inklusive avskrivning)</i>	949 642 kr
--	------------

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER	648 893 kr
--	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	651 000 kr
--------------------	-------------------

Summa intäkter	651 000 kr
-----------------------	-------------------

BOSTADSFÖRTECKNING

Lgh	Beskr	Boyta m ²	Andelstal	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån	Årsavgift kr/m ²	Varmvatten kr/mån	Värme kr/mån
16A	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
16B	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
16C	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
16D	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
16E	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18A	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18B	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18C	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18D	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18E	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18F	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18G	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18H	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
18I	3 rok	80,5	7,1429	1 895 000	23 540	3 030	452	403	443
		1 127	100,00	26 530 000		42 417		5 630	6 199

NYCKELTAL

	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	32 591 kr
Föreningens lån, år 1	9 051 kr
Genomsnittlig insats	23 540 kr
Genomsnittlig upplåtelseavgift	0 kr
Årsavgift, år	452 kr
Driftskostnader, år	259 kr

EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11
Räntor	204 000	200 940	197 926	194 957	192 033	189 152	175 389
Amortering	153 000	150 705	148 444	146 218	144 024	141 864	131 539
Driftskostnader	217 511	221 861	226 298	230 824	235 441	240 150	265 145
Avskrivningar	300 749	300 749	300 749	300 749	300 749	300 749	300 749
Avsättn. reservfond	74 381	75 870	77 387	78 935	80 513	82 124	90 671
<i>Summa utgifter inkl. avskrivningar</i>	949 642	950 125	950 805	951 683	952 761	954 039	963 489
Summa utgifter	648 893	649 376	650 056	650 934	652 012	653 290	662 740
Årsavgifter	651 000	654 255	657 526	660 814	664 118	667 439	684 292
Ränteantagande, genomsnitt	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför denna post är redovisad på ovan sätt. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen. Avgifterna förväntas öka 0,5 % årligen.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättsinnehavaren skall erlagga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift ut enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, trädgård och altaner i ett gott skick.
5. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Borlänge den 2019-02-20

För Bostadsrättsföreningen Sandsberg 2

Jan-Erik Hultqvist