Org nr 769637-2296

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄLVEN 1

Lekebergs kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

		Sid.
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
C.	Preliminär finansieringsplan	2
D.	Beräkning av föreningens årliga utgifter	3
E.	Beräkning av föreningens årliga inkomster	3-4
F.	Ekonomisk prognos	5
G.	Känslighetsanalys	6
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Ort och datum Lekeberg 2019- 04-16

Bostadsrättsföreningen Sälven 1

.....	.....	.....
Ann-Louise Lindroth	Conny Håkansson	Håkan Hellström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sälven 1, Lekebergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2019-02-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten Sälven 1:35, Lekebergs kommun, kommer att förvärvas genom köp av samtliga aktier i ett nybildat aktiebolag (LGR Dreamhouse AB 559175-1085) som dessförinnan inte har bedrivit någon verksamhet utöver förvärvet av fastigheten. Köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, tillsammans med köpeskillingen för fastigheten (marken) kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna i aktiebolaget kommer bostadsrättsföreningen genom en s.k. underprisöverlåtelse, förvärva fastigheten (marken) från aktiebolaget för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter likvideras bolaget på säljaren bekostnad med hjälp av Stefan Adebahr KPMG. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för tomten med tillägg för entreprenaden att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattemässig vinst. Konsekvensen av detta blir ett lägre ingångsvärde vid en ev. framtida avyttring av fastigheten.

Byggnadsprojektet genomföres som ett totalåtagande från LGR Dreamhouse AB 559175-1085 enligt anbud undertecknat 2019-03-11.
En förutsättning för att starta byggnationen är att 70% av husen har förhandtecknats.
För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.
På fastigheten kommer 11 parhus med totalt 22 lägenheter och ett styckehus (totalt 23 läg) att uppföras.
Husen beräknas tillträdas i februari 2020. Upplåtelse med bostadsrätt sker tidigare.
Projektet finansieras av Danske bank.
Projektet kommer att fullvärdesförsäkras från tillträdesdagen.
För att kunna ta in förskott kommer föreningen att ställa erforderlig säkerhet hos Bolagsverket genom Garbo AB. Bolagsverket ger därefter tillstånd för föreningen att ta ut förskott.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	kkr
Köpeskilling för föreningens fastighet, (bolaget) inkl. mark (22 300 000 kr) pantbrev, lagfart, fastighetsskatt, BRF-bildning samt nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt.	97 270 000
Oförutsett	50 000
Summa kostnader	97 320 000

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt bidrag och insatser

	Lånetid	Räntesats	kkr
Lån	100	2,50%	22 300 000
Upplåtelseavgifter			2 000 000
Insatser			73 020 000
Summa finansiering			97 320 000

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Räntekostnader, år 1	557 500
Amortering enligt plan, år 1	223 000
Summa kapitalutgifter, år 1	780 500
Avsättningar	104 190

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar till dess underhållsutredning har skett så sker avsättning schablonmässigt med minst 30 kr/m² för föreningens fastighetsunderhåll tills en underhållsplan har upprättats.
Upplysningsvis krävs en linjär avskrivningsplan som medför att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

Driftsutgifter och övriga utgifter	256 310
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	1 141 000

Följande typ av årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör.

Hushållsel, värme, Tv, bredband, telefon, sophämtning och vatten.
vilket beräknas kosta ca 2 400 - 2 600 kr/mån.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkl amortering och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kkr
Årsavgifter	1 141 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER	1 141 000

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser och upplåtelseavgifter.

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets-beskrivning	Mark	Andels-tal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Summa insats o upplåtelse-avgift	Årsavgift kr	Månads-avgift kr
1	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	237 683	3 412 520	49 610	4 134
2	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	38 683	3 213 520	49 610	4 134
3	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
4	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
5	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
6	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
7	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
8	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
9	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	138 683	3 313 520	49 610	4 134
10	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	153 683	3 328 520	49 610	4 134
11	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	153 683	3 328 520	49 610	4 134
12	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	153 683	3 328 520	49 610	4 134
13	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
14	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
15	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
16	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
17	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
18	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
19	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
20	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
21	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
22	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	12 683	3 187 520	49 610	4 134
23	151	5 rok	M	4,3479	3 174 837	163 683	3 338 520	49 610	4 134
Utj				-0,0017	-1 251	1 291	40	-30	
Sum	**3473**			**100,0000**	**73 020 000**	**2 000 000**	**75 020 000**	**1 141 000**	

M =Mark
Mark ingår i bostadsrätten enligt bifogad karta till förhandsavtal.

F. Ekonomisk prognos i kronor

Fasta priser	År 1	2	3	4	5	6	11	16
Summa utgifter*	1 141 000	1 142 635	1 144 414	1 146 340	1 148 417	1 150 646	1 164 197	1 352 224
Kapitalkostnader								
Räntor	557 500	551 925	546 350	540 775	535 200	529 625	501 750	473875
Amorteringar	223 000	223 000	223 000	223 000	223 000	223 000	223 000	223 000
Driftsutgifter inkl fastighetsavgift	256 310	261 436	266 665	271 998	277 438	282 987	312 440	518 783
Avsättningar för uh								
Fondavsättningar	104 190	106 274	108 399	110 567	112 779	115 034	127 007	136 566
Kassaöverskott	50 000	21 185	42 682	64 498	86 638	109 110	226 675	-198 918
Ackumul. kassaöverskott	50 000	71 185	113 867	178 365	265 003	374 113	1 268 000	2 314 202
Summa inkomster*	1 141 000	1 163 820	1 187 096	1 210 838	1 235 055	1 259 756	1 390 873	1 505 526
Årsavgifter	1 141 000	1 163 820	1 187 096	1 210 838	1 235 055	1 259 756	1 390 873	1 505 526
Ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Årsavgifterna bedömmes höjas med 2 % årligen.
*Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel, värme, Tv, bredband, telefon och vatten.

Linjär avskrivning byggnad 100 år.
74 970 000 x 1 % = 749 700

Justerade resultatet påverkar ej likviditeten och därmed ej årsavgiften.

-422 510	-399 241	-375 619	-351 635	-327 283	-302 556	-173 018	-236 832

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

I kalkylen har räntan redovisats oförändrad under prognosperioden.
För att se konsekvenserna vid förändrade ränteutfall, hänvisas till avsnitt G känslighetsanalys.

G. Känslighetsanalys i kr/m² och år

Fasta priser (avser prisläge år ..)	År 1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift om:								
Dagens inflationsnivå och 1. Dagens räntenivå	328	335	342	349	356	363	370	408
2. Dagens räntenivå + 1%	393	399	405	411	417	424	430	475
3. Dagens räntenivå + 2%	457	462	468	473	479	485	491	542
Dagens inflationsnivå och								
8. Dagens inflation +1%	328	336	344	352	360	368	377	419
9. Dagens inflation +2%	328	337	346	355	365	374	384	430

H. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/m² bostadsarea :	28 007 kr
Belåning/m² bostadsarea, år 1 :	6 421 kr
Insats+upplåtelseavgift/m² bostadsarea, år 1 :	21 600 kr
Årsavgift/m² bostadsarea, år 1 :	328 kr
Driftkostnader/m² bostadsarea, år 1 : (exkl hushållsel, vatten, värme och TV, bredband)	74 kr
Hushållsel, värme, vatten och TV, bredband/m² bostadsarea cirka :	199 kr
Total genomsnittlig driftkostnad/m²	273 kr
Total amortering och avsättning/m²	94 kr
Bostadsarea :	3 473 m²

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade intygsgivare, har för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen daterad den 16 april 2019 för Bostadsrättsföreningen Sälven 1 (769637-2296). Brf har sitt säte i Lekeberg kommun, Örebro län.
Vi får härmed lämna följande intyg:

Brf avser att förvärva fastigheten Lekeberg Sälven 1:35 i Lekeberg kommun. Där avser man att uppföra 11 parhus med 22 bostäder och ett styckehus, avsedda att upplåtas med bostadsrätt, bostad. Byggnaderna kommer att ligga i en samlad bebyggelse.

Köpet av fastigheten avses ske genom att Brf förvärvar samtliga andelar i LGR Dreamhouse AB 559175 – 1085 (AB), som då äger fastigheten. Fastigheten överförs till Brf. Därefter likvideras AB på säljarens bekostnad. KPMG hjälper till med denna hantering.
LGR Dreamhouse AB genomför enligt lämnat anbud nyproduktion med totalentreprenad.

Tillvägagångssättet för fastighetsköpet är beprövat och används idag ofta vid överlåtelser av fastighet. Upprättad ansvarsförbindelse klargör också, att Brf till ingen del ska kunna drabbas av eventuella negativa skattekonsekvenser.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar.

Brf kommer att ta in förskott baserat på förhandsavtalen. Särskild säkerhet ställs i form av säkerhet från Gar-Bo AB motsvarande förskotten.

Brf uppfyller därmed, enligt vår bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I kalkylen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Arbetsplatsbesök ej genomfört, eftersom byggnationen ej påbörjats.

Uppsala den 17 april 2019

Sven Larsson Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Bilaga redovisade handlingar

Registreringsbevis för Brf Sälven 1 med org.nr. 769637 - 2296	registrerat	2019-12-15
Stadgar för Brf Sälven 1,	registrerade	2019-02-15
Registreringsbevis för Håkan Hellström Rör AB org.nr 556389 – 4947	utdrag	2019-03-07
Registreringsbevis för LGR Dreamhouse AB med org.nr 559175 - 1085	utdrag	2019-02-02
Anbud LGR Dreamhouse AB totalentreprenad inklusive garantiarbeten		2019-04-15
Affärsförslag avseende finansiering i Danske Bank		2019-04-08
Ansvarsförbindelse solidarisk från LGR Dreamhouse AB samt Håkan Hellström rör AB		2019-04-15
Lantmäteriutdrag Lekeberg Sälven 1:35		2019-01-22
EVOCON, ritningar nyproduktionen,		2019 -01-28 och 03-05