KOSTNADSKALKYL

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RYTTARLUNDEN

(Org nr 769634-9237)

KUMLA KOMMUN

Innehållsförteckning **Sid**

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	3
C.	Preliminär finansieringsplan	3
D.	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	4
E.	Nyckeltal år 1	4
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter (inkl. tabell)	5
G.	Ekonomisk prognos	6
H.	Känslighetsanalys	7

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2019-01-18

Bostadsrättsföreningen Ryttarlunden

Lars Blomqvist Peter Eklund Lars Hallbergson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ryttarlunden som har sitt säte i Kumla kommun, Örebro län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-06-22 (org nr 769634-9237) 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 Krikonet 18, Kumla kommun, kommer att förvärvas genom köp av samtliga aktier av ett nybildat aktiebolag (Krikone i Kumla AB 559106-1014).

Köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, tillsammans med köpeskillingen för fastigheten (marken) kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna i aktiebolaget kommer bostadsrätts-föreningen genom sk. underprisöverlåtelse, förvärva fastigheten (marken) från aktiebolaget för en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter likvideras bolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet för fastigheten med tillägg för entreprenaden att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattemässig vinst eller förlust. Konsekvensen av ovanstående bolagsförvärv innebär att det blir ett lägre ingångsvärde på fastigheten vid en ev. framtida avyttring av fastigheten.

Byggnadsprojektet genomföres som ett totalåtagande från Innobo Produktion AB enligt anbud undertecknat 2019-01-15.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

På fastigheten kommer 16 st radhus att uppföras.
Husen beräknas inflyttningsbara etappvis april-maj 2020.
Upplåtelse beräknas ske from mars tom maj 2020 (senast vid inflyttning).
Säkerhet för eventuella osålda lägenheter kommer att ställas av InnoBo Produktion AB.
Projektet finansieras av Lekebergs Sparbank.
Projektet kommer att fullvärdesförsäkras från tillträdesdagen.
För att kunna ta in förskott kommer föreningen att ställa erforderlig säkerhet hos Bolagsverket genom Gar-Bo Försäkringsbolag AB. Bolagsverket ger därefter tillstånd för föreningen att ta ut förskott.

Som förskott vid tecknande av förhandsavtal lämnas 50 000 kr per lägenhet.

Denna kostnadskalkyl gäller under förutsättning att bygglov beviljas senast 2019-06-30.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för föreningens fastighet genom aktieförvärv, (varav marken 2 800 000 kr) inkl. byggherrekostnader	46 838 700 kr
Summa kostnader	46 838 700 kr

Taxeringsvärdet för 2020 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	13 431 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt upplåtelseavgifter och insatser.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 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.

Amorteringstiden antas vara 100 år enligt bankoffert.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 2 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Beräknad räntesats	2,30%
Beräknad amortering år 1	1,00%
Beräknad avskrivning	366 989 kr

Finansiering

Lån	18 370 000 kr
Insatser	23 732 000 kr
Upplåtelseavgifter	4 736 700 kr
Summa finansiering	**46 838 700 kr**

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	9 185 000	Rörligt	2,10%	91 850	192 885	284 735
Lån 2	9 185 000	2 år	2,50%	91 850	229 625	321 475
Summa lån	**18 370 000**		**2,30%**	**183 700**	**422 510**	**606 210**

Genomsnittsräntan är 1,86% enligt offert daterad 2018-12-28
Kostnadskalkylen är beräknad med en räntesats om 2,30%

Ränta	422 510 kr
Amortering	183 700 kr

Driftskostnader och övriga kostnader

Driftskostnader	86 552 kr

*Följande typ av driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: uppvärmning, elförbrukning, vattenförbrukning, sophämtning, tv/tele/data samt hushållsel.
Uppskattat till ca. 1.680 kr för 72 m² per månad (20.160 kr/år) och till ca. 2.490 kr för 128 m² per månad (29.880 kr/år).
Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Summa kostnader år 1	**692 762 kr**

Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter	791 532 kr
Summa intäkter år 1	**791 532 kr**
Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll	**98 770 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	41 880 kr
Överskott år 1 exkl. fond för yttre underhåll	**56 890 kr**

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	29 329 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	20 393 kr/kvm
Belåning	13 159 kr/kvm
Driftskostnad	62 kr/kvm
Förbrukningsavgift som debiteras separat 72 m²*	280 kr/kvm
Förbrukningsavgift som debiteras separat 128 m²*	233 kr/kvm
Årsavgift	567 kr/kvm
Kassaflöde	41 kr/kvm
Underhållsfond och avskrivningar	293 kr/kvm
Underhållsfond och amorteringar	162 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA), förutom anskaffningskostnad som är beräknat med kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande in- och utbetalningar och avsättningar till fonder täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters årsavgifter och beräknade insatser och upplåtelseavgifter beräknade efter area och läge. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/F	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
1010	5 rok	U/F	121	8,00004	218 600	2 057 000	2 275 600	63 323	5 277
1011	3 rok	U/F	72	5,39000	315 000	1 224 000	1 539 000	42 664	3 555
1012	3 rok	U/F	79	5,78005	312 500	1 343 000	1 655 500	45 751	3 813
1013	4 rok	U/F	83	6,06300	342 500	1 411 000	1 753 500	47 991	3 999
1014	3 rok	U/F	79	5,78245	292 500	1 343 000	1 635 500	45 770	3 814
1015	5 rok	U/F	128	8,49997	79 800	2 176 000	2 255 800	67 280	5 607
1016	4 rok	U/F	83	6,06300	342 500	1 411 000	1 753 500	47 991	3 999
1017	4 rok	U/F	83	6,06300	362 500	1 411 000	1 773 500	47 991	3 999
1021	4 rok	U/F	83	6,06300	388 500	1 411 000	1 799 500	47 991	3 999
1022	4 rok	U/F	83	6,06300	362 500	1 411 000	1 773 500	47 991	3 999
1023	3 rok	U/F	79	5,78005	312 500	1 343 000	1 655 500	45 751	3 813
1024	5 rok	U/F	128	8,49997	94 800	2 176 000	2 270 800	67 280	5 607
1025	3 rok	U/F	79	5,78245	327 500	1 343 000	1 670 500	45 770	3 814
1026	3 rok	U/F	72	5,39000	335 000	1 224 000	1 559 000	42 664	3 555
1027	3 rok	U/F	72	5,39000	315 000	1 224 000	1 539 000	42 664	3 555
1028	3 rok	U/F	72	5,39000	335 000	1 224 000	1 559 000	42 664	3 555
Diff				0,00002					
			1396	**100,00000**	**4 736 700**	**23 732 000**	**28 468 700**	**791 532**	

Årsavgift bostadslägenheter 791 532 kr

Summa intäkter **791 532 kr**

G. EKONOMISK PROGNOS

Ränteantagande	2,30%
Amortering	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		792	807	824	840	857	874	965	1 065
Summa inkomster		**792**	**807**	**824**	**840**	**857**	**874**	**965**	**1 065**
Drift/underhållskostnader		-87	-88	-90	-92	-94	-96	-106	-116
Fastighetsavgift bostäder									-177
Summa utgifter		**-87**	**-88**	**-90**	**-92**	**-94**	**-96**	**-106**	**-293**
DRIFTSNETTO		**705**	**719**	**733**	**748**	**763**	**778**	**859**	**772**
Räntekostnader		-423	-418	-414	-410	-406	-401	-380	-359
Amortering		-184	-184	-184	-184	-184	-184	-184	-184
Fond för yttre underhåll		-42	-43	-44	-44	-45	-46	-51	-56
KASSAFLÖDE		**57**	**74**	**92**	**110**	**128**	**147**	**244**	**173**
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		57	131	223	334	462	609	1 633	2 991
Amortering		184	184	184	184	184	184	184	184
Fond för yttre underhåll		42	43	44	44	45	46	51	56
Avskrivning linjär/rak		-367	-367	-367	-367	-367	-367	-367	-367
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		**-85**	**-66**	**-48**	**-29**	**-10**	**10**	**112**	**46**
ACKUMULERAT RESULTAT		-85	-151	-198	-227	-236	-227	127	839

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	13 431	13 700	13 974	14 253	14 539	14 829	16 373	18 077

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,30%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		567	578	590	602	614	626	691	763
ökning av antagen räntenivå med	1%	699	709	719	729	740	751	810	876
Ändring av årsavgift		23,2%	22,5%	21,9%	21,2%	20,6%	20,0%	17,2%	14,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	567	579	592	605	618	631	703	803
Ändring av årsavgift		0,0%	0,2%	0,3%	0,5%	0,6%	0,8%	1,7%	5,2%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl 2019-01-18 för bostadsrättsföreningen Ryttarlunden, org nr:769634-9237.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-02-04

Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler
Box 7557
103 93 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-04 för Brf Ryttarlunden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-06-22
Registreringsbevis	2017-06-22
Anbud totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor ritningar och tidplan	2019-01-17
Kreditoffert	2018-12-28
Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
Amorteringsplan	2018-11-01
Fastighetsregisterutdrag	2019-01-30
Bekräftelse BTA	2018-08-31