

Kostnadskalkyl

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sjömagasinet i Mariefred, Strängnäs kommun, organisationsnummer 769638-4861

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
- D. Försäkring och garantier
- E. Taxeringsvärde
- F. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- G. Finansieringsplan och kapitalkostnad
- H. Resultaträkning, beräknade intäkter och kostnader
- I. Nyckeltal
- J. Andelstal, insatser, årsavgift m.m.
- K. Ekonomiskprognos med känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden och styrelsens underskrifter

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjömagasinet i Mariefred med org.nr. 769638–4861, Strängnäs kommun vilken registrerats hos Bolagsverket 2020-03-06, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Det nedre planet i bostadslägenheterna kommer att ha egen ingång och det är möjlighet att hyra ut detta plan som lokal eller att nyttja till egen verksamhet.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för byggprojektet. Beräkning av föreningen årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållande (februari 2018)

Föreningen avser att med Ekviken Fastighets AB org.nr. 559064–1980 teckna köpeavtal och få tillträde i slutet av maj 2020 avseende fastigheten Sågverksladan 1. Fastigheten är belägen på Skalla Hamnvägen i Mariefred och är idag obebyggd. På fastigheten avser föreningen uppföra 2 st längor med vardera 5 st nyproducerade bostäder i radhusform. Bygglovsansökan är inlämnad men är pga Coronarelaterade omständigheter försenad. I slutet av maj beräknas bygglov att beviljas.

För uppförande av radhusen har föreningen 2020-03-10 tecknat entreprenadavtal med Byggnads Aktiebolaget Ulf Kruus org.nr. 556315–3864. Ansökan om bygglov har inlämnats december 2019. Byggnadsprojektet är planerat att genomföras som en totalentreprenad i två etapper, först radhuslänga A och därefter radhuslänga B. Beräknad byggstart mars/april 2020 för radhuslänga A och november/december 2020 för radhuslänga B.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sågverksladan 1, Strängnäs kommun
Adress:	Skalla Hamnvägen, 647 35 MARIEFRED
Tomtareal:	2052 m ²
Antal byggnader:	2
Hustyp:	Radhus
Byggnadsår:	2020
Antal bostäder:	10 st
Bostadsarea:	BOA 1 500 m ² (Ytorna uppmätta på ritning)

C. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket godkänt föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske 3 månader före inflyttning.

Inflyttning beräknas ske i radhuslänga A från början december 2020 till slutet januari 2021 och i radhuslänga B från början augusti 2021 till slutet september 2021. Senast 3 månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas.

D. Försäkring och garantier

Entreprenören kommer att teckna färdigställandeförsäkring via Gar-Bo AB.

Byggnaderna kommer under entreprenadtiden vara försäkrade av entreprenören och kommer efter överlämnandet till föreningen att fullvärdesförsäkras.

Tillstånd kommer att sökas vid Bolagsverket för föreningen om att ta in förskott mot att föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskott till de som tecknat förhandavtal.

Entreprenören avser att lämna en utfästelse/garanti för osålda lägenheter.

E. Taxeringsvärde

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande ett taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats utifrån Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2018-2020. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Mark: 299 000 kronor
Byggnader: 4 523 000 kronor
Totalt: 4 822 000 kronor

F. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Köp av mark, entreprenadkostnad (inkl moms), förräntningskostnader, lagfartskostnader, fastighetsskatt och pantbrevkostnader.

Summa anskaffningsvärde: 71 700 000 kr

G. Finansieringsplan och kapitalkostnader

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränta år 1</u>	<u>Amort år 1</u>	<u>Sum år 1</u>
Lån 1	15 000 000 kr	2,00%	300 000 kr	150 000 kr	450 000 kr
Summa lån	15 000 000 kr				
Summa insatser	56 700 000 kr				
Summa finansiering	71 700 000 kr				

Säkerhets för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden och amortering är beräknad enligt indikativt offert från Sparbanken Rekarne.

H. Resultaträkning, beräknade intäkter och kostnader

Intäkter

Årsavgifter	598 560 kr
Hyror	- kr
Summa intäkter	598 560 kr

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	- 13 500 kr
Löpande reparationer/underhåll	- 33 000 kr
Fastighetsel	- 7 500 kr
Renhållning	- 10 000 kr
Försäkring	- 18 000 kr
Förvaltning	- 20 000 kr
Summa driftskostnader	- 102 000 kr

Driftsresultat 496 560 kr

Räntekostnader

Räntekostnader på lånat kapital	- 300 000 kr
---------------------------------	--------------

Resultat efter räntekostnader 196 560 kr

Avskrivningar

Avskrivningar av byggnad	- 581 630 kr
--------------------------	--------------

Resultat efter avskrivningar - 385 070 kr

Avsättningar

Avsättning till underhållsfond	- 46 500 kr
--------------------------------	-------------

Resultat efter avsättningar - 431 570 kr

1. Den årliga amorteringen om 150 000 kr skall täckas av resultat efter räntekostnader.
2. Driftskostnader är uppskattade utifrån en normalförbrukning.
3. Kostnader som tillkommer utöver årsavgiften är kostnader för uppvärmning/hushållsel, vatten/avlopp/återvinning, TV/bredband, dessa beräknas på årsbasis till;

Uppvärmning/uppvärmning	21000 kr/år	140 kr/kvm
Vatten/avlopp/återvinning	9756 kr/år	65 kr/kvm
TV/bredband	4500 kr/år	30 kr/kvm
4. Bostäder som är nybyggda 2012 och därefter är befriade från fastighetsavgift, vilket innebär att fastighetsavgift först belastar resultatet fr.o.m. år 2034 (år 16), se den ekonomiska prognosen under punkt K.

5. Bostadsrättsföreningen följer Bokföringsnämndens vägledning och tillämpar i sin redovisning linjära avskrivningar. Linjär avskrivning innebär att föreningens byggnad skrivs av med ett lika stort belopp varje år och avskrivningen skall återspegla hur byggnadens ekonomiska värde förbrukas med tiden. Den ekonomiska livslängden på fastigheten är beräknad till 100 år, vilket motsvarar en årlig avskrivning om 581 630 kronor.
6. Avsättning till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom bygganden på fastigheten är nyproducerad förväntas inte något mer omfattande yttre underhåll uppstå inom de närmaste 5-10 åren. I avvaktan till att underhållsplanen har upprättats, vilket beräknas ske senast 2 år efter godkänd slutbesiktning, görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 31 kr per kvm BOA+LOA.
7. Bostadsrättsförenings årsavgifter sätts utefter föreningens utbetalningar och inbetalningar, det vill säga kassaflödet. Utbetalningar består bland annat av ränta, amortering och driftkostnader medan inbetalningar består av månadsavgifter. Avskrivningar är inte en utbetalning och påverkar inte det löpande kassaflödet, däremot räknas avskrivningen som en kostnad och påverkar föreningens årsresultat, vilket därmed blir negativt.

I. Nyckeltal

Belåning/m ²	10 000 kr
Insats/m ²	37 800 kr
Driftskostnader/m ²	68 kr
Årsavgift/m ²	399 kr
Avsättning uh-fond/m ²	31 kr
Beräknade enskilda kostnader utöver årsavgift/m ²	235 kr



J. Andelstal, insatser, årsavgift m.m.

Hus nr.	Beskrivning	Typ	BOA (m2)	LOA (m2)	Total yta (m2)	Andelstal	Insats	Årsavgift
A1	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
A2	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
A3	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
A4	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
A5	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 750 000 kr	59 856 kr
B1	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
B2	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
B3	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
B4	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 650 000 kr	59 856 kr
B5	4 RoK	Bostadsrätt	99,0	51,0	150,0	10,00%	5 750 000 kr	59 856 kr
			990,0	510,0	1 500,0		56 700 000 kr	598 560 kr

Andelstalet är beräknat utifrån bostadsrättens boyta och lokalyta i förhållande till den totala ytan. Eventuell carport, förrådsbyggnad och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att täcka sin del av bostadsrättsföreningens verksamhet.

K. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande tabell redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 och 16, givet ett inflationsantagande om 2% per år. År 10 har 450 000 kr av avsatta meddela till underhållsfond disponerats för en mer omfattande underhållsinsats.

År	2020 (år1)	2021 (år2)	2022 (år3)	2023 (år4)	2024 (år5)	2025 (år6)	2030 (år11)	2035 (år16)
Räntekostnader	- 300 000	- 302 940	- 299 880	- 296 820	- 293 760	- 290 700	- 275 400	- 260 100
Avskrivningar	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630
Driftskostnader	- 102 000	- 104 040	- 106 121	- 108 243	- 110 408	- 112 616	- 121 899	- 134 587
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	- 30 000
Summa kostnader	- 983 630	- 988 610	- 987 631	- 986 693	- 985 798	- 984 946	- 978 929	- 1 006 317
Årsavgifter	598 560	610 531	622 742	635 197	647 901	660 859	729 641	805 583
Hysesintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	598 560	610 531	622 742	635 197	647 901	660 859	729 641	805 583
Årets resultat	- 385 070	- 378 079	- 364 889	- 351 497	- 337 897	- 324 088	- 249 288	- 200 734
Kassaflöde								
Årets resultat	- 385 070	- 378 079	- 364 889	- 351 497	- 337 897	- 324 088	- 249 288	- 200 734
Aterföring	-	-	-	-	-	-	-	-
avskrivningar	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630
Årlig amortering	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000
Summa kassaflöde	46 560	53 551	66 741	80 133	93 733	107 542	182 342	230 896
Ingående kassa	-	46 560	100 111	166 852	246 986	340 718	570 893	1 637 206
Summa kassaflöde	46 560	53 551	66 741	80 133	93 733	107 542	182 342	230 896
Utgående kassa	46 560	100 111	166 852	246 986	340 718	448 261	753 235	1 868 103
Avsättn till uh-fond	- 46 500	- 47 430	- 48 379	- 49 346	- 50 333	- 51 340	- 55 572	- 61 356
Ack avsättn till uh-fond	46 500	93 930	142 309	191 655	241 988	293 328	114 734	409 716

I följande tabell redovisas en känslighetsanalys för perioden 1-6 år samt år 11 och 16, utvisande förändringen i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2% samt en antagen ränta på 3,0% istället för 1,95%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst +/- 0 varje år i kalkylen.

År	2020 (år1)	2021 (år2)	2022 (år3)	2023 (år4)	2024 (år5)	2025 (år6)	2030 (år11)	2035 (år16)
Ränteantagande	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Inflationsantagande	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Räntekostnader	- 450 000	- 458 865	- 454 230	- 449 595	- 444 960	- 440 325	- 417 150	- 393 975
Avskrivningar	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630	- 581 630
Driftkostnader	- 102 000	- 105 060	- 108 212	- 111 458	- 114 802	- 118 246	- 133 087	- 154 284
Fastighetsskatt	-	-	-	-	-	-	-	- 30 000
Summa kostnader	- 1 133 630	- 1 145 555	- 1 144 072	- 1 142 683	- 1 141 392	- 1 140 201	- 1 131 867	- 1 159 889
Återföring avskrivningar	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630	581 630
Amortering	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000	- 150 000
Avsätt till uh-fond	- 46 500	- 47 895	- 49 332	- 50 812	- 52 336	- 53 906	- 60 672	- 70 335
Summa utbetalning och avsättningar	- 748 500	- 761 820	- 761 774	- 761 865	- 762 098	- 762 477	- 760 909	- 798 595
Hyresintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Årsavgifter	598 560	616 517	635 012	654 063	673 685	693 895	804 415	932 537
Kr ökning av årsavgift	149 940	145 303	126 761	107 802	88 414	68 582	43 506	133 942
% ökning av årsavgift	25,1%	23,6%	20,0%	16,5%	13,1%	9,9%	-5,4%	-14,4%
Summa inbetalningar	748 500	761 820	761 773	761 865	762 099	762 477	760 909	798 595

L. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut från styrelsen.
2. Några andra avgifter än de som redovisats utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Ändringar av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheten utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända uppgifter (våren 2020)
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Mariefred 2020-03-10

Brf Sjömagasinet i Mariefred


Martin Kruus, ledamot


Stefan Kruus, ledamot


Gunnar Kruus, ledamot

