

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÖPMANNEN I SMEDJEBACKEN (769639-2609) SMEDJEBACKENS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förutsättningar

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Köpmannen i Smedjebacken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen består endast av bostäder, och är därmed klassificerad som äkta privatbostadsföretag.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Smedjebacken 3:38 i Smedjebacken.

Fastigheten kommer att bebyggas med 5 enplansparhus med två lägenheter i vardera hus. Total boarea är 750 m². Byggnationen kommer att vara klar kvartal 2 2022 och utförs av på totalentreprenad.

Förvärvet genomförs via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i Sakofall Projekt 5 AB, som i sin tur äger fastigheten Smedjebacken 3:38 i Smedjebacken, från Sakofall Bostadsutveckling AB. Fastigheten kommer efter förvärvet att säljas över till bostadsrättsföreningen, från Sakofall Projekt 5 AB, varefter Sakofall Projekt 5 AB kommer att likvideras.

Sakofall Projekt 5 AB äger som enda tillgång fastigheten Smedjebacken 3:38 och aktierna ägs till 100% av bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionen är att BRF Köpmannen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten förvärvats direkt från Sakofall Projekt 5 AB.

Köpeskillingen för Sakofall Projekt 5 AB kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital per tillträdesdagen samt värdet på fastigheten. Fastigheten kommer därefter överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning som motsvarar bokfört värde.

Därefter likvideras Sakofall Projekt 5 AB på säljarens bekostnad.

Ansökan om bygglov är inlämnat 2020-11-05.

Byggprojektet genomförs som totalentreprenad enligt ABT06.

Den slutliga kostnaden för föreningens förvärv är känd, och kommer att uppgå till 24.025.000 kr

Sakofall Bostadsutveckling AB garanterar att förvärva samtliga bostadsrätter som inte är sålda vid upplåtelsen. Under byggtiden kommer fastigheten att vara försäkrad genom Sakofall Bostadsutveckling AB.

Efter tillträde avser föreningen hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

Respektive bostadsrättsägare ska teckna egen hemförsäkring.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i oktober 2020. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärde. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Planerad försäljning kvartal 4 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas under kvartal 2 2022.

Inflyttning beräknas under kvartal 2 2022.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Smedjebacken 3:38		
Kommun:	Smedjebacken		
Adress:	Kyrkogatan 58, 777 30 Smedjebacken		
Tomtens areal:	4242 m ²		
Antal bostadshus:	5 st Enplansparhus med två lägenheter i vardera hus.		
Nybyggnadsår:	2021-2022		
Taxeringsvärde tomt	584 000	(beräknat)	
Taxeringsvärde byggn	2 916 000	(beräknat)	
Husens utformning:	5 st Enplansparhus med två lägenheter i vardera hus, totalt 10 lägenheter.		
Antal bostadslägenheter:	10		
Area	BTA	930	m ²
Area	BOA	750	m ²
Parkering:	Parkering i carport i anslutning till varje entré.		
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.		
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt kommunalt vatten och avlopp.		
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Golvvärme.		
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje lgh har egen elmätare.		
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.		
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).		
Utrustning i Kök:	Fabrikat Ballingslöv eller likvärdigt. Bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Övrig köksutrustning enligt separat beskrivning.		
Utrustning i badrum:	WC-stol, duschskärm och tvättställskommod och spegel. Tvättmaskin och torktumlare.		

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel i falu rödfärg.
Yttertak:	Rött tegeltak.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor på bottenvåning.
Fönster:	Spröjsade.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Utvändig trappa i stål.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.
Förråd:	Ca 4,5 kvm i anslytning till Carport.

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entréutrymme/hall:	Klinker/ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök:	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch, tvätt:	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips
Klädkammare:	Ekparkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gips

Läge Fastigheten ligger mycket centralt i Smedjebacken

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad aktier inklusive fastighet	24 025 000
Summa slutlig anskaffningskostnad	24 025 000

Sakofall Bostadsutveckling AB och Sakofall Projekt 5 AB gatanterar att Sakofall Projekt 5 AB har lagfart för fastigheten, att erforderliga pantbrev finns uttagna samt att kostnader för likvidation av Sakofall Projekt 5 betalas av Sakofall bostadsutveckling AB. Dessutom garanterar de att BRF Köpmannen efter likvidation och ombildning har en likviditet om minst 25.000:-.

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.

D. FINANSIERINGSPLAN

Belåning i föreningen

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån 1	9 525 000	5 år	2,30%	219 075	95 250	314 325
Summa lån	9 525 000	snittränta	2,30%	219 075	95 250	314 325

Totala insatser 14 500 000

Summa finansiering 24 025 000

Räntan är beräknad enligt offert från bank med ett tillägg på 0,4%

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Amortering utgår med 1%.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea BOA 750 m2

	totalt	per BOA
Årsavgifter	506 325	675
Övriga Intäkter		0
Summa Intäkter	506 325	675

Driftskostnader som belöper på föreningen

Försäkringar	15 000	20
Adminsitration	7 500	10
Fastighetsförvaltning	7 500	10
Fastighetsel	3 000	4
Vatten och avlopp	28 000	37
Värme och varmvatten	81 000	108
Sophämtning	7 000	9
Fastighetsskötsel parkering, vägar	8 000	11
Renhållning	5 000	7
Inre Reparationer och underhåll	-	0
Summa driftskostnader	162 000	216

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt/avgift	utgår ej år 1-15	0
Tomträttsavgift el arrende	ej aktuellt	0

Avskrivningar 240 250 320

Räntor 219 075 292

Summa kostnader	621 325	828
Årets resultat	- 115 000	-153

**Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden.

Avskrivning är ingen kostnad utan en "bokföringskostnad" som inte påverkar föreningens årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

Avsättning till periodiskt underhåll	30 000	40
--------------------------------------	--------	----

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	506 325	675
Summa kostnader	621 325	828
Återföring avskrivningar	240 250	320
Kassaflöde från löpande drift	125 250	167
Amortering	95 250	127
Investeringar	0	

Summa kassaflöde	30 000	40
-------------------------	---------------	-----------

Driftskostnader som belöper på enskild bostadsrättshavare

Utöver driftskostnader som betalas av föreningen uppstår ett antal driftskostnader som ska bekostas enskilt av bostadsrättshavaren. För dessa kostnader ska bostadsrättshavaren teckna enskilt avtal med leverantör och betala till denne. Kostnaden för detta varierar från hushåll till hushåll.

Beräknade kostnader per lägenhet (normalhushåll)	kr/år	kr/BOA (beräknad på 75 m2)
Bredband	3 000	40
Telefoni	-	-
Hushållsel	4 000	53
Summa	7 000	100

F. NYCKELTAL

	Totalt	per BOA	per BTA	
Anskaffningskostnad	24 025 000	32 033	25 833	
Insats/upplåtelseavgift	14 500 000	19 333	15 591	
Belåning år 1	9 525 000	12 700	10 242	
Årsavgift	506 325	675	544	
Enskilt hushålls beräknade förbrukning	7 000	100	100	ingår ej i årsavg
Driftskostnader	162 000	216	174	
Avsättning till underhållsfond	30 000	40	32	

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Läg nr	antal rum	area m2	andelstal	insatser	årsavg	månadsavgift
1	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
2	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
3	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
4	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
5	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
6	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
7	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
8	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
9	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
10	3 rum + kök	75	0,1000	1 450 000	50 633	4 219
Summa		750	1,00	14 500 000	506 325	42 194

H. EKONOMISK PROGNOSE

Föreningens kostnader år 1-6 samt 11 och 16

Resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift	506 325	516 452	526 781	537 316	548 062	559 024	617 207	681 447
Driftskostnad	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477	218 031
Avskrivningar	240 250	240 250	240 250	240 250	240 250	240 250	240 250	240 250
Ränta	219 075	216 884	214 694	212 503	210 312	208 121	197 168	186 214
Årets resultat	- 115 000	- 105 923	- 96 708	- 87 352	- 77 854	- 68 209	- 17 687	36 952
Avs Uh Fond	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Accumulerad uh	30 000	60 000	90 000	120 000	150 000	180 000	330 000	480 000

Kassaflödesprognos

Årsavgift	506 325	516 452	526 781	537 316	548 062	559 024	617 207	681 447
Driftskostnader	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477	218 031
Ränta	219 075	216 884	214 694	212 503	210 312	208 121	197 168	186 214
Amortering	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250
Sa Kassaflöde	30 000	39 077	48 292	57 648	67 146	76 791	127 313	181 952
Ack kassa	30 000	69 077	117 369	175 017	242 164	318 955	852 909	1 651 662

Årsavgift BRF	506 325	516 452	526 781	537 316	548 062	559 024	617 207	681 447
Årsavgift / m2	675	689	702	716	731	745	823	909
Lån	9 525 000	9 429 750	9 334 500	9 239 250	9 144 000	9 048 750	8 572 500	8 096 250
Antagen ränta	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresökning	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

I. KÄNSLIGHETSANALYS 1

1 % högre ränta

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassaflöde								
Ränta	314 325	311 182	308 039	304 895	301 752	298 609	282 893	267 176
Amortering	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250
Driftskostnad	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477	218 031
Uh Fond	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Årsavgift BRF	601 575	601 672	601 833	602 061	602 356	602 720	605 620	610 457
Årsavgift /m2	802	802	802	803	803	804	807	814
Antagen ränta	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30
Inflation	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

KÄNSLIGHETSANALYS 2

1 % högre ränta och 1% högre inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kassaflöde								
Ränta	314 325	311 182	308 039	304 895	301 752	298 609	282 893	267 176
Amortering	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250	95 250
Driftskostnad	162 000	166 860	171 866	177 022	182 332	187 802	217 714	252 391
Uh Fond	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Årsavgift BRF	601 575	603 292	605 154	607 167	609 334	611 661	625 857	644 817
Årsavgift /m2	802	804	807	810	812	816	834	860
Antagen ränta	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30
Inflation	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, sop, bredband, telefoni, samt tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efter-, garanti- och andra arbeten.

Smedjebacken den 1 november 2020

Bostadsrättsföreningen Köpmannen i Smedjebacken

Anette Nyberg

Jörgen Eskilsson

Tom Sakofall