



Bostadsrättsföreningen Kungsberget

Ski Apartments 2



Kostnads kalkyl

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftkostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Bostadsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 2 med organisationsnummer 769639-1726 som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-23 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som den medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden (december 2020).

Föreningen har förvärvat Kungsberg 57:45 (3829 m²) i Sandviken Kommun. Förvärvet av fastigheten sker genom att förvärva bolaget Framhyllan AB som vid köpeavtalets datum ägde fastigheten. Därefter transporteras fastigheten till Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 2. Framhyllan AB likvideras därefter och detta kommer ske före inflyttning. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet för fastigheten beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

Projektets byggdel kommer att upphandlas som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode av Fagerheim Dalarna AB.

Lägenheterna är fördelade i 5 st huskroppar och husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bygglov för bostäderna är beviljat och byggnation pågår.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2020.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Kungsberg 57:45 (3829 kvm)
Detaljplan:	Kungsberget Hyllan, Akt: 2181K-P12/5
Servitut/GA:	Fastigheten ingår i Sandviken Kungsberg GA:11 & Sandviken Kungsberg GA:12. Fastigheten belastas av ledningsrätt 2181K-14/19.1
Adress:	Gatuadress ej fastställd
Kommun:	Sandviken Kommun

BYGGNAD

Byggnadstyp:	20 st lägenheter fördelade på 5 st huskroppar i 2 våningshus, med 4 st lägenheter i varje huskropp.
Byggnadsår:	2020
Bostäder:	20 st bostäder om BOA ca 46 kvm/st. Totalt BOA ca 920 kvm. Till varje lägenhet hör ett externt skidförråd om ca 0,5 kvm. Lägenhetsytor är uppmätta på ritning. 3 garderober ingår per lägenhet.

BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	2 våningar ovan mark
Grundläggning	Platta av betong
Stomme	Bärande väggar av trä, bjälklag av trä
Tak	Takkonstruktion av trä
Fasad	Trä
Yttertak	Papp
Uppvärmning	Fjärrvärme
Fönster	3-glas
Lägenhetsdörrar	Dörrar i trä och glas
Trappa	Utvändig furutrappa
Brevlådor	Inga brevlådor
Förråd	Ca 0,5 kvm skidförråd

LÄGENHETSBESKRIVNING

Entré/Hall	Klinker, målade väggar & tak, uppvärmning via radiatorer.
Kök	Parkett, spishäll, inbyggnadsugn, kyl/frys, diskmaskin, micro, fläkt, skåp & bänkinredning, stänkskydd av kakel samt uppvärmning via radiatorer.
Badrum	Kakel/klinker på golv & väggar, tvättställ, wc-stol, samt uppvärmning via komfortvärme (el)
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar & tak, uppvärmning via radiatorer
Övrigt	Bostäderna är möblerade vid upplåtelse och har möbelpaket som ingår.

2. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

I samband med att styrelsen beslutar om byggstart kommer en preliminär inflyttningsmånad att anges. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Inflyttning sker 1 december 2021.

Förhandsavtal träffas sedan föreningens kostnadskalkyl blivit intygsgiven av Bolagsverket utsedd intygsgivare, vilket beräknas att ske under januari 2021.

3. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring. Varje bostadsrättsinnehavare bör ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg som beräknas uppgå till ca 150-200 kr/mån per bostad.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för flerfamiljshus 2018-2020. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde för:

Mark	515 000 kr
Bostäder	8 400 000 kr
Summa Taxeringsvärde	8 915 000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVARV AV FASTIGHETEN

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för inköp av tomt, inklusive stämpelavgifter, entreprenadkostnader, bygglov, konsultkostnader, anslutningsavgifter, besiktning och en likviditetsfond om 35 000 kr. Slutlig kostnad bestäms vid slutbesiktning

-Köpeskilling mark och aktier	6.190.120 kr
-Totalentreprenad	19.999.880 kr
-Lagfart	36.000 kr
-Stämpelskatt	250.000 kr
-Föreningsbildning	50.000 kr
-Övrigt (anslutningar, vägar, markarbeten, besiktning, konsultarvoden)	5.194.000 kr
Anskaffningskostnad	31.685.000 kr
Kassa/likviditetsfond	35 000 kr
Att finansiera	31.720.000 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	7.820.000 kr
Insatser	23.900.000 kr
Summa finansiering	31.720.000 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Ränta	Amortering	Summa
bindningstid	kronor	procent	kronor	kronor
1 år	3.910.000	2,00	78.200	156.400
3 år	3.910.000	2,00	78.200	156.400
Summa år 1	7.820.000	2,00	156.4000	312.800

Säkerhet för föreningslån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden är beräknad utifrån indikativ kalkyl från Swedbank vid tidpunkten för denna ekonomiska plans fastställande (december 2020). Amorteringen är beräknad med 2% årligen vilket blir 117760 kr per år. Föreningens lån kan komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan. Detta under förutsättning att det gynnar förningens ekonomi.

Summa kapitalkostnader

312.800 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:

19.999.880

Avskrivningsbelopp:

199.999

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av 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)

199.999

7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnad	kr	kr/kvm
El (inklusive elnät)	38.640	42
Värme	62.560	68
Vatten & avlopp	34.960	38 (Samfällighet)
Vägunderhåll	10.120	11 (Samfällighet)
Sopor	12.880	14 (Samfällighet)
Kabel TV, Datanät	31.280	34
Försäkringspremier	16.560	18
Ekonomisk/teknisk förv	23.000	25
Styrelsearvode/revision	9.200	10
Övrigt	13.800	15
Avsättning underhållsfond	59.800	65
Summa driftskostnad	312.800	340

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.

SOPHANTERING

Hanteras i samfällighet inom området

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning via fjärrvärme ingår i ovan benämnd driftkostnad och ingår således i årsavgiften. Elkostnad ingår likaså i årsavgiften. Kostnaderna är beräknade efter schablon och kan komma att justeras om förbrukningen överstiger schablon förbrukning.

TV/BREDBAND

Till varje lägenhet är TV/Bredband och telefoni indraget. Kostnad för kabel TV och bredband ingår i årsavgiften.

VATTEN OCH AVLOPP

Hanteras via samfällighet och ingår i årsavgiften.

Summa driftskostnader

312.800 kr

7.3 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.

7.4 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 (Ingår i föreningens beräknade driftkostnad)	59.800
--	---------------

<i>(Summa föreningens årliga utgifter inklusive avskrivning)</i>	<i>825.599 kr</i>
--	-------------------

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER	625.600 kr
--	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	625.600 kr
Summa intäkter	625.600 kr

9. BOSTADSFÖRTECKNING

Bress- hammaren	Storlek	Yta (kvm)	Årsavgift kr/kvm kr/år	Andelstal %	Insats kr
1	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
2	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
3	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
4	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
5	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
6	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
7	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
8	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
9	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
10	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
11	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
12	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
13	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
14	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
15	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
16	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
17	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
18	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
19	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
20	3 rok	46	680 31 280	5.00	1.195.000
Summa		920	625.600	100.00%	23 900 000

Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea. Förråd, uteplats och tomt utgör ej grund för beräkning av andelstal.

10. NYCKELTAL

kr/kvm

Anskaffningskostnad	34 440 kr
Föreningens lån, år 1	8.500 kr
Genomsnittlig insats	25 978 kr
Genomsnittlig upplåtelseavgift	0 kr
Årsavgift, år 1	680 kr/kvm
Driftskostnader, år 1	340 kr/kvm
Kassaflöde	65 kr/kvm
Avsättning underhåll	65 kr/kvm
Avskrivning	217 kr/kvm

11. EKONOMISK PROGNOSS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
RÄNTOR	156.400	153.260	150.140	147.016	143.888	140.760	125.120	109.480
AMORTERING	156.400	156.400	156.400	156.400	156.400	156.400	156.400	156.400
DRIFTSKOSTNADE	312.800	319.056	325.437	331.946	338.585	345.356	381.301	420.987
AVSKRIVNINGAR	199.999	199.999	199.999	199.999	199.999	199.999	199.999	199.999
FASTIGHETSAV- GIFT	0	0	0	0	0	0	0	40.019
SUMMA UTGIFTER INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR	825.599	828.715	832.076	835.361	838.872	842.515	862.820	886.866
SUMMA UTGIFTER	625.600	628.716	632.077	635.362	638.873	642.516	662.821	726.886
ÅRSavgifter	625.600	628.716	632.077	635.362	638.873	642.516	662.821	726.886
RÄNTEANTAGANDE GENOMSNI	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
INFLATIONSTAGANDI	2%	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 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen. Föreningen amorterar cirka 2% årligen. Föreningen tillämpar K2 regelverket i samband med upprättande av årsredovisning.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift om:	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Antagen inflationsnivå 2% och								
Antagen räntenivå	625.600	628.716	632.077	635.362	638.873	642.516	662.821	686.867
Antagen räntenivå +1%	703.800	705.346	707.153	708.362	710.817	712.896	725.381	780.072
Antagen räntenivå +2%	782.000	782.063	782.117	782.378	782.761	783.276	787.941	834.812
Antagen räntenivå - 1%	547.400	552.086	556.907	561.854	566.929	572.136	600.261	670.592
Antagen räntenivå - 2%	469.200	475.456	481.837	488.346	494.985	501.756	537.701	615.852
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå(2%)	625.600	628.716	632.077	635.062	638.873	642.516	662.821	686.867
Antagen inflationsnivå +1%	625.600	631.844	638.389	645.221	652.347	659.781	701.897	791.677
Antagen inflationsnivå +2%	625.600	634.972	644.864	655.273	666.219	677.729	744.540	867.679
Antagen inflationsnivå -1%	625.600	625.588	625.627	625.694	625.788	625.916	627.046	671.128
Antagen inflationsnivå -2%	625.600	622.460	619.340	616.216	613.088	609.960	594.320	617.145

13. 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 i 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. Föreningens förvärv av aktier i ett bolag vars huvudsakliga tillgång är fastigheten, får till effekt att en viss negativ skattekonsekvens kan komma att uppkomma om husen i en framtid ombildas till äganderätter.
5. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, trädgård och altaner i ett gott skick.
6. Bostadsrättshavare 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 ekonomiska plans lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.

8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 2020-12-07

För Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 2



Sebastian Stehlin



Tove Stehlin



Thorbjörn Björck