



Bostadsrättsföreningen Kungsberget

Ski Apartments 3



Kostnads kalkyl

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 3, 769639-7491

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/fastighetskatt
 - 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 3 med organisationsnummer 769639-7491 som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-29 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 (augusti 2021).

Föreningen planerar att förvärva delar av Kungsberg 57:1(ca 3829 m²) i Sandviken Kommun. Förvärvet av fastigheten sker genom att förvärva bolaget Framfarten AB som vid köpeavtalets datum ägde fastigheten. Därefter transporteras fastigheten till Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 3. 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 14 st huskroppar och husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bygglov för bostäderna är beviljat.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti 2021.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Del av Kungsberg 57:1 (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:	28 st lägenheter fördelade på 14 st huskroppar i 2 våningshus, med 2 st lägenheter i varje huskropp.
Byggnadsår:	2022
Bostäder:	28 st bostäder om BOA ca 46 kvm/st. Totalt BOA ca 1288 kvm. Till varje lägenhet hör ett externt skidförråd om ca 0,4 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 0,4 kvm skidförråd

LÄGENHETSBEKRIVNING

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 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 i december 2022 och februari 2023.

Förhandsavtal träffas sedan föreningens kostnadskalkyl blivit intygsgiven av Bolagsverket utsedd intygsgivare, vilket beräknas att ske under augusti 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	1.400.000 kr
Bostäder	8 400 000 kr

Summa Taxeringsvärde	9 800 000 kr
-----------------------------	---------------------

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV 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	8.590.120 kr
-Totalentreprenad	28.489.880 kr
-Lagfart	36.000 kr
-Stämpelskatt	250.000 kr
-Föreningsbildning	50.000 kr
-Övrigt (anslutningar, vägar, markarbeten, besiktning, konsultarvoden)	9.561.000 kr
Anskaffningskostnad	46.977.000 kr
Kassa/likviditetsfond	35 000 kr
Att finansiera	47.012.000 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	11.592.000 kr
Insatser	35.420.000 kr
Summa finansiering	47.012.000 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Ränta		Amortering		Summa
bindningstid	kronor	procent	kronor	år	kronor	kronor
1 år	5.796.000	2,00	115.920	50	115.920	231.840
3 år	5.796.000	2,00	115.920	50	115.920	231.840
Summa år 1	11.592.00	2,00	231.840	50	231.840	463.680

Säkerhet för föreningslån utgörs av pantbrev i fastigheten. Räntekostnaden är beräknad utifrån indikativ kalkyl från Swedbank vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls fastställande (augusti 2021). Amorteringen är beräknad med 2% årligen vilket blir 231.840 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 föreningens ekonomi.

Summa kapitalkostnader **463.680 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: **27.999.832**

Avskrivningsbelopp: **279.998**

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) **279.998**

7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnad	kr	kr/kvm
El (inklusive elnät)	54.096	42
Värme	87.584	68
Vatten & avlopp	48.944	38 (Samfällighet)
Vägunderhåll	14.168	11 (Samfällighet)
Sopor	18.032	14 (Samfällighet)
Kabel TV, Datanät	43.792	34
Försäkringspremier	23.184	18
Ekonomisk/teknisk förv	32.200	25
Styrelsearvode/revision	12.880	10
Övrigt	19.320	15
Avsättning underhållsfond	83.720	65
Summa driftskostnad	437.920	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

437.920 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 2021 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)	83.720
--	---------------

<i>(Summa föreningens årliga utgifter inklusive avskrivning)</i>	1.181.598 kr
--	---------------------

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER	901.600 kr
--	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	901.600 kr
-------------	------------

Summa intäkter	901.600 kr
-----------------------	-------------------

9. BOSTADSFÖRTECKNING

Bress- hammaren	Storlek	Yta (kvm)	Årsavgift kr/kvm kr/år	Andelstal %	Insats kr
1	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
2	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
3	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
4	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
5	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
6	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
7	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
8	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
9	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
10	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
11	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
12	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
13	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
14	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
15	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
16	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
17	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
18	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
19	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
20	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
21	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
22	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
23	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
24	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
25	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
26	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
27	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
28	3 rok	46	700 32 200	3.571	1.265.000
Summa		1288	901.600	100.00%	35 420 000

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

10. NYCKELTAL

kr/kvm

Anskaffningskostnad	36.500 kr
Föreningens lån, år 1	9.000 kr
Genomsnittlig insats	27 500 kr
Genomsnittlig upplåtelseavgift	0 kr
Årsavgift, år 1	700 kr/kvm
Driftskostnader, år 1	340 kr/kvm
Kassaflöde	65 kr/kvm
Avsättning underhåll	65 kr/kvm
Avskrivning	217 kr/kvm

11. EKONOMISK PROGNOIS

	<u>ÅR 1</u>	<u>ÅR 2</u>	<u>ÅR 3</u>	<u>ÅR 4</u>	<u>ÅR 5</u>	<u>ÅR 6</u>	<u>ÅR 11</u>	<u>ÅR 16</u>
RÄNTOR	231.840	227.203	222.666	218.030	213.393	208.756	185.572	162.388
AMORTERING	231.840	231.840	231.840	231.840	231.840	231.840	231.840	231.840
DRIFTSKOSTNADER	437.920	446.678	455.612	464.724	474.019	483.499	533.822	589.382
AVSKRIVNINGAR	279.998	279.998	279.998	279.998	279.998	279.998	279.998	279.998
FASTIGHETSAV-GIFT	0	0	0	0	0	0	0	119.336
<i>SUMMA UTGIFTER INKLUSIVE AVSKRIVNINGAR</i>	<i>1.181.598</i>	<i>1.185.719</i>	<i>1.190.116</i>	<i>1.194.592</i>	<i>1.199.250</i>	<i>1.204.093</i>	<i>1.231.232</i>	<i>1.382.944</i>
SUMMA UTGIFTER	901.600	905.721	910.118	914.594	919.252	924.095	951.234	1.102.946
ÅRSAVGIFTER	901.600	905.721	910.118	914.594	919.252	924.095	951.234	1.102.946
RÄNTEANTAGANDE, GENOMSNIITT	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
INFLATIONSTAGANDE	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	901.600	905.721	910.118	914.594	919.252	924.095	951.234	1.102.946
Antagen räntenivå +1%	1.017.520	1.019.322	1.021.301	1.023.458	1.025.798	1.028.323	1.043.870	1.183.990
Antagen räntenivå +2%	1.133.440	1.132.924	1.132.584	1.132.624	1.132.645	1.132.851	1.136.805	1.265.334
Antagen räntenivå - 1%	785.680	792.119	798.785	805.579	812.555	819.717	858.448	1.021.752
Antagen räntenivå - 2%	669.760	678.518	687.452	696.564	705.859	715.339	765.662	940.558
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå(2%)	901.600	905.721	910.118	914.594	919.252	924.095	951.234	1.102.946
Antagen inflationsnivå +1%	901.600	910.100	919.095	928.397	938.116	948.265	1.005.939	1.195.829
Antagen inflationsnivå +2%	901.600	914.480	928.160	942.470	957.537	973.392	1.063.893	1.271.900
Antagen inflationsnivå -1%	901.600	901.342	901.228	901.059	900.934	900.854	900.148	1.021.975
Antagen inflationsnivå -2%	901.600	896.963	892.426	887.790	883.153	878.516	855.332	951.484


13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättsinnehavaren skall erlægga 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 2021-08-23

För Bostadsrättsföreningen Kungsberget Ski Apartments 3



Sebastian Stehlin



Tove Stehlin



Thorbjörn Björck