

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ABBORREN 14

JUNI 2021

AVESTA KOMMUN

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Fastighetsbeskrivning
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Resultat- och kassaflödesprognos
8. Nyckeltal
9. Lägenhetsförteckning
10. Resultat- och kassaflödesprognos över flera år
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hoppfullt boende Abborren, som 2021-05-17 registrerades hos bolagsverket med organisationsnummer 769639-9695, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

Bakgrunden är att bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Abborren 14 i Avesta kommun genom förvärv av samtliga aktier i bolaget Christer Sammils Fastighets AB, orgnr 559283-3817, som vid tidpunkten var lagfaren ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen har i en efterföljande transaktion förvärvat fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Byggnation av fastigheten genomförs som en totalentreprenad av Fagerheim Dalarna AB, orgnr 556980-3934.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet

Byggstart i oktober månad 2021. Inflyttning beräknas till september 2022. Upplåtelse av bostadsrätter sker efter att ekonomiska planen är registrerad av bolagsverket.

Anskaffningskostnaden som finns angiven i punkt 5 är den slutliga anskaffningskostnaden.

Redovisning av förvärvet av fastigheten genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt RedU9. Detta innebär att efter fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av fastigheten med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer föreningen endast att som omkostnadsbelopp kunna tillgodoräkna sig det belopp som fastigheten köpts från aktiebolaget och inte köpeskillingen för aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuellt i det fall föreningen sätts i likvidation eller konkurs.

2. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Abborren 14 i Avesta kommun

Adress: Bergslagsvägen 47, Avesta

Arealuppgifter: Tomtareal: 4 073 kvm
Bostadsyta: 1 187,6 kvm enligt ritning

Byggnader: Objektet omfattar 16 lägenheter i två nyproducerade huskroppar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund/golv: Kantförstyvad platta på mark.

Yttervägg: Träregelstommar, 240 mm isolering, utvändig träpanel.

Innerväggar: 70 regelstomme med 13 mm gips, med träskiva bakom, på varje sida. 70 mm isolering.

Takbjälklag: Målad gips, 28 mm spikläkt, plastfolie, 400 mm isolering.

Yttertak: 22 mm råspont, underlagspapp, strö och bärläkt, tegel.

Uppvärmning: Bergvärme, golvvärme vattenburen. Radiatorer på övervåningen.

Övrigt: Kök, ljusa luckor, bänkskiva laminat. Vitvaror rostfria typ Siemens. Stänkskydd kakel med fasad kant. Tvättmaskin/torktumlare. Carport med förråd. Förberett för motorvärmare/elstolpar. Fiber är inkopplad. Solceller på tak.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Ytskikt	Typ/ fabrikat/ sort	AMA-kod/ målningskod	Kulörer m.m.
Vardagsrum/ Sovrum	Golv	Trägolv, ekparkett.		Milky white
WC/ hall/ våtrum	Golv	Klinkers		Mörk
WC/ våtrum	Sockel	Kakel		Mörk
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Vägg	Gipsskiva		Målad ljus
WC/ dusch/tvätt	Vägg	Kakel		Vit
Vardagsrum/ Sovrum/hall	Tak	Gipsskiva	målad	Vit
Våtrum	Tak	Gipsskiva	målad, våtrum	Vit

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos länsförsäkringar.

4. Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är för närvarande inte känt. Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de femton första åren. Med hjälp av skatteverkets e-tjänst för beräkning av taxeringsvärdet har värdet beräknats till 10 442 000 kr varav markvärde 642 000 kr utifrån följande förutsättningar:

Värdeområde: 2084900

Byggrätt bostäder 2 336 kvm

Beräknad bruksvärdehyra 2 803 tkr

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling för aktier, fastighet, lagfart, entreprenad,
pantbrev, föreningsbildande inkl mervärdesskatt 40 750 000

Kassa 250 000

Summa slutlig anskaffningskostnad 41 000 000 per kvm 34 523 kronor

6. Finansieringsplan

Insatser 26 650 000 Insats kvm 22 440 kronor

Lån 35 % 14 350 000 Lån per kvm 12 083 kronor

Summa finansiering 41 000 000

Lån, beräkning

Lån	Ränta	Amortering per år	Ränta år 1	Ränta + Amortering
14 350 000	2,0 %	143 500:-	287 000.-	430 500:-

7. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos

Årsavgifter 789 760 665 kr/kvm
Summa intäkter 789 760

Drifkostnader * 299 000 252 kr/kvm
Reparationer och underhåll 30 000
Avskrivningar ** 376 000
Räntekostnader 287 000
Summa kostnader 992 000

Årets resultat -202 240

Avsättning underhållsfond 30 000

Kassaflödesprognos

Summa intäkter 789 760
Summa kostnader -992 000
Återföring avskrivningar 376 000
Kassaflöde från löpande drift 173 760 146 kr/kvm
Amorteringar -143 500
Summa kassaflöde 30 260

*Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	24 000
Fastighetsskötsel/städning/snöröjning	48 000
Försäkring	40 000
Renhållning/sophämtning	32 000
Vattenavgifter	50 000
Värme	80 000
Gemensam el	15 000
Övrigt/ reserv	10 000
	<u>299 000</u>

Bostadsyta 1 188

** Avskrivningar på fastighetens byggnader är beräknade på 37 600 000 kr. Den totala anskaffningskostnaden är 41 000 000 kr vilket innebär att det beräknade markvärdet är 3 400 000 kr. Linjär avskrivning på byggnadsvärdet sker med 1 % per år.

8. Nyckeltal (kr)

Anskaffningskostnad per kvm	34 523
Belåning per kvm år 1	12 083
Insats per kvm	22 440
Driftkostnad per kvm år 1	252
Årsavgift per kvm år 1	665
Kassaflöde per kvm år 1	25

9. Lägenhetsförteckning

Adress	Lghnr	Yta m2	Utformning	Andelstal	Insats	Årsavgift	fånadasavg
Abborren 14	1	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	2	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	3	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	4	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	5	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	6	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	7	78,8	3 rok	7,0450	1 877 500	55 640	4 637
Abborren 14	8	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	9	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	10	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	11	78,8	3 rok	7,0450	1 877 500	55 640	4 637
Abborren 14	12	78,8	3 rok	7,0450	1 877 500	55 640	4 637
Abborren 14	13	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	14	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	15	72,7	4 rok	5,9850	1 595 000	47 267	3 939
Abborren 14	16	78,8	3 rok	7,0450	1 877 500	55 640	4 637
Summa		1187,6		100,0000	26 650 000	789 760	65 813

Avrundning har skett för att få hela krontal.

Alla lägenheter har balkonger på ca:12 kvm. Hiss finns från alla lägenheter på övre plan.

10. Resultat- och kassaflödesprognos över flera år

RESULTATPROGNOS

I nedanstående prognos sker en årlig höjning av avgifterna till medlemmarna med 2 % per år för att täcka ökningen av driftkostnaderna. Drift- och underhållskostnaderna beräknas öka med 2 % per år och avskrivningarna beräknas vara konstanta. Räntan beräknas till 2 % år 1-5, 2,5 % år 6-10 och därefter 3 %.

Löpande penningvärde i tkr	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter	790	806	822	838	855	872	963	1 074
Summa intäkter	790	806	822	838	855	872	963	1 074
Driftkostnader	299	305	311	317	324	330	364	402
Reparation och underhåll	30	31	31	32	32	33	37	40
Fastighetsskatt el motsvarande	0	0	0	0	0	0	0	35
Avskrivningar	376	376	376	376	376	376	376	376
Räntekostnader	287	284	281	278	275	341	387	366
Summa kostnader	992	996	999	1 003	1 007	1 080	1 164	1 219
Årets resultat	-202	-190	-177	-165	-152	-208	-201	-145
Avsättning underhållsfond	30	30	30	30	30	30	30	30
Fritt eget kapital	-202	-392	-569	-734	-886	-1 094	-2 113	-2 953

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa intäkter	790	806	822	838	855	872	963	1 074
Summa kostnader	-992	-996	-999	-1 003	-1 007	-1 080	-1 164	-1 219
Återföring avskrivningar	376	376	376	376	376	376	376	376
Kassaflöde från löpande drift	174	186	199	211	224	168	175	231
Amorteringar	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144	-144
Summa kassaflöde	30	42	55	67	80	24	31	87
Akkumulerat kassaflöde, ing kassa 250 tkr	280	322	377	444	524	548	427	668
Avskrivningar + avsättning uh-fond	406	406	406	406	406	406	406	406

11. Känslighetsanalys

KÄNSLIGHETSANALYS

Huvudalternativ enl ekonomisk prognos 2 % inflation	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Nettokostnader tkr	1 022	1 026	1 029	1 033	1 037	1 110	1 194	1 249
Nettoutbetalningar tkr	790	794	797	801	805	878	962	1 017
Nettokostnad SEK/KVM/(BR)/ÅR	861	864	866	870	873	935	1 005	1 052
Nettoutbetalning SEK/KVM/(BR)/ÅR	665	669	671	674	678	739	810	856

Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet

Nettokostnader tkr	1 025	1 032	1 039	1 047	1 055	1 132	1 239	1 324
Nettoutbetalningar tkr	793	800	808	815	823	900	1 007	1 092
Nettokostnad SEK/KVM/(BR)/ÅR	863	869	875	882	888	953	1 043	1 115
Nettoutbetalning SEK/KVM/(BR)/ÅR	668	674	680	686	693	758	848	920
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader	0,3%	0,6%	1,0%	1,4%	1,7%	2,0%	3,8%	6,0%
Ändring av nödvändig nivå på Årsavgift för nettobetalningar	0,4%	0,8%	1,4%	1,8%	2,2%	2,5%	4,7%	7,4%

Huvudalternativ men ökning av genomsnittsränta +1 procentenhet

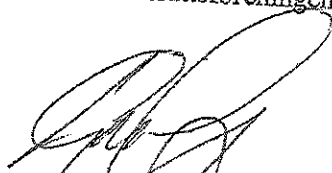
Nettokostnader tkr	1 166	1 168	1 170	1 173	1 175	1 246	1 324	1 371
Nettoutbetalningar tkr	934	936	938	941	943	1 014	1 092	1 139
Nettokostnad SEK/KVM/(BR)/ÅR	982	984	985	988	989	1 049	1 115	1 154
Nettoutbetalning SEK/KVM/(BR)/ÅR	786	788	790	792	794	854	920	959
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift för nettokostnader	14,1%	13,8%	13,7%	13,6%	13,3%	12,3%	10,9%	9,8%
Ändring av nödvändig nivå på Årsavgift för nettobetalningar	18,2%	17,9%	17,7%	17,5%	17,1%	15,5%	13,5%	12,0%

12. Särskilda förhållanden som kan ha betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelser.


- A. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som angivits i denna ekonomiska plan, samt årsavgift med belopp som angivits. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna ska via egna avtal erlægga kostnad för hushållsel, hemförsäkring och eventuell fiber. Kostnaden för hushållsel uppskattas till 400-600 kr/månad och lägenhet. Kostnaden för hemförsäkring uppskattas till 150-250 kr/månad och för fiber/bredband 200-300 kr/månad.
- C. Några andra avgifter än de ovan beskrivna utgår inte. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgiften för att inte äventyra föreningens ekonomi.
- D. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Avesta 2021-06-18

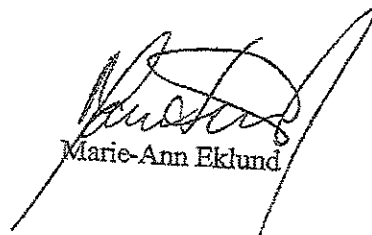
Bostadsrättsföreningen Hoppfullt boende Dalergränd



Kjell Carlsson



Lars-Olof Eklund



Marie-Ann Eklund