

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Sjögerås 1

Säffle Kommun

Org. nr: 769638-7906

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVARV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOSE
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL
Bilaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Säffle 2020-06-15

Bostadsrättsföreningen Sjögerås 1

.....
Joacim Bertilsson

.....
Thomas Börjesson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjögerås 1, 769638-7906, registrerad 2020-06-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter i föreningens hus och till respektive lägenhet hörande markområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva del av fastigheten Säffle Sjögerås 2:1, via förvärv av ett Aktiebolag, och på denna uppföra 23 bostadslägenheter. P-platser kommer att finnas tillgängliga inom fastigheten.

Bygglov är beviljat 2018-08-30.

Projektet är färdiställt till 80 %.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande Kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i föreliggande kalkyl är preliminära.

Bostadsrättsföreningen avser ingå Förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt. Förskott kommer att tas ut efter att tillstånd lämnats av Bolagsverket och betryggande säkerhet ställts.

Föreningen kommer att bli en s.k. äkta bostadsrättsförening.

B BESKRIVNING

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Del av Säffle Sjögerås 2:1
Adress: Sjögerås Ågåtsberg, 661 92 Säffle.
Areal: Ej avstyckat f.n.
Hustyp: 19 fristående enfamiljshus i 1 plan, samt 1 radhus med 3 lgh i 1,5 plan.

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	460 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	18 400 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	18 860 000

Värdeår (bedömt): 2020
Byggår: 2019-2020
Antal bostadslägenheter: 23
Lägenhetarea (BOA): 1 054 m²
Parkering: Ca 23 parkeringsplatser på mark inom fastigheten.

Servitut (hela fastigheten):	Kraftledning/Nätstation	Last	Avtalsservitut
	Nätstation	Last	Avtalsservitut
	Elektronisk Kommunikation	Last	Ledningsrätt

Gemensamhetsanläggningar: Kommer troligen att bildas. Ej klart vilka f.n.

Gemensamma anordningar & Utrymmen

SPA & Bastu i separat byggnad.

Parkering

Mätarskåp El

Sopkärl

Mätarbrunn Vatten

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	1 plan
Grundläggning:	Betongplintar /Albabalk
Stomme:	Trä
Bjälklag	Trä
Innerväggar:	Gips, plyfa, träreglar,träpanel
Fasad:	Cemtenbaserade fasadskivor/ Träpanel
Yttertak:	Ytpapp/ BTG-takpannor
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Uteplatser:	Trädäck
Fönster:	Energiglas. Kompositfönster
Fönsterdörrar:	Energiglas. Kompositfönster
Värme:	Elradiatorer/Luft/luftvärmepump
Varmvatten:	Elberedare.
Ventilation:	Frånluft i badrum. Separat Köksfläkt.
VA:	Kommunalt. En vattenmätare för fastigheten. Pumstation för avlopp.
El:	Separata abonnemang till varje lägenhet samt ett BRF-abonnemang.
Sophantering:	Gemensam sopstation
Bredband:	Fiber i varje lägenhet Lgh tecknar egna abonnemang
Tvätt	Tillval
Gårdsmiljö:	Gräs och hårdgjorda gångytor. Naturmark.
Entréer:	Entrédörrar av trä.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Vinylklick
	V	Träpanel/Målade
	T	Vitfolierad taksiva
Vardagsrum	G	Vinylklick
	V	Träpanel/Målade
	T	Vitfolierad taksiva
Sovrum	G	Vinylklick
	V	Träpanel/Målade
	T	Vitfolierad taksiva
Kök	G	Vinylklick
	V	Träpanel/Målade
	T	Vitfolierad taksiva
Badrum	G	Golvmatta
	V	Väggmatta
	T	Vitfolierad taksiva

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm.

	46 100 000
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	46 100 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1		0 Föreningen avser ej att uppta lån för förvärvet.
Insatser	46 100 000	
Upplåtelseavgifter	<u>0</u>	
SUMMA	46 100 000	

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
Avsättning till fond för yttre underhåll	52 700
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetskatt	0
<u>Driftkostnad**</u>	
VA	50 000
Fast skötsel, snöröjning	50 000
Försäkring	25 000
El till utebelysning	10 000
Revision	10 000
Bokföring/bokslut	25 000
Styrelsearvoden	10 000
Sophämtning	30 000
SUMMA UTGIFTER	262 700
	Delsumma drift: 210 000
	Drift per m2 BOA & År: 199

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	262 700
Summa Intäkter	262 700

G EKONOMISK PROGNOIS

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Fondavsättning	53	54	55	56	57	58	64	71
Drift	210	214	218	223	227	232	256	283
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	149
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	263	268	273	279	284	290	320	502

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter	263	268	273	279	284	290	320	502
Summa intäkter	263	268	273	279	284	290	320	502
Avskrivning byggnader	375	375	375	375	375	375	375	375
Bokföringsm. underskott*	-322	-321	-320	-319	-318	-317	-311	-304

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.
Avskrivningsunderlag tkr: 44 976 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	249	254	259	264	270	275	304	477
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE INFLATIONSANTAGANDEN

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA+BIA)

År	2%	3%	4%
1	249	249	249
2	254	257	259
3	259	264	270
4	264	272	280
5	270	281	292
6	275	289	303
11	304	335	369
16	477	530	590

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVAGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lägenhets- beteckning	Lägenhetens Area BOA	Rum	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal*	Årsavgift**		
						per år	per månad	per m2 & år
1A	64	3	3 400 000	0	6,0721	15 951	1 329	249
1B	64	3	3 400 000	0	6,0721	15 951	1 329	249
1C	64	3	3 400 000	0	6,0721	15 951	1 329	249
2	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
3	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
4	36	3+uterum	1 290 000	0	3,4156	8 973	748	249
5	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
6	36	3+uterum	1 290 000	0	3,4156	8 973	748	249
7	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
8	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
9	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
10	36	3+uterum	1 590 000	0	3,4156	8 973	748	249
11	36	3+uterum	1 290 000	0	3,4156	8 973	748	249
12	45	3+loft	1 990 000	0	4,2694	11 216	935	249
13	45	3+loft	1 990 000	0	4,2694	11 216	935	249
14	45	3+loft	1 790 000	0	4,2694	11 216	935	249
15	45	3+loft	1 790 000	0	4,2694	11 216	935	249
16	45	3+loft	1 790 000	0	4,2694	11 216	935	249
17	45	3+loft	1 590 000	0	4,2694	11 216	935	249
18	58	3+loft	2 490 000	0	5,5028	14 456	1 205	249
19	58	3+loft	2 490 000	0	5,5028	14 456	1 205	249
20	58	3+loft	2 490 000	0	5,5028	14 456	1 205	249
21	58	3+loft	2 490 000	0	5,5028	14 456	1 205	249
Summa	1054		46 100 000	0	100,000	262 700		

*Andelstalen är proportionella mot Boarean på nedre plan i resp. lägenhet.

**Utöver Årsavgift tillkommer kostnader för uppvärmning, hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg samt bredband/TV.

Belopp per månad varierar med uthyrningsgrad, hushållets sammansättning och levnadsvanor.

El för uppvärmning är bedömd till 500 kr/månad i snitt för ett helt år.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTAL

Anm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	43 738 kr	
2.	Insats per m2 BOA i snitt	43 738 kr	
3.	Lån per m2 BOA	- kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA	249 kr	Exkl uppvärmning och hushållsel
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA i snitt	- kr	
6.	Driftskostnader per m2 BOA	199 kr	
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA+BIA	50 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning per m2 BOA	50 kr	
	BOA bostadsrätt	1 054 m ²	