

Kostnads kalkyl

för

Bostadsrättsföreningen Sjökanten i Jönköping

Org. nr: 769640-0808

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- C SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVÄRV
- D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1
- E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- F LÄGENHETSFÖRTECKNING
- G EKONOMISK FLERÅRSPROGNOS
- H KÄNSLIGHETSANALYS

ENLIGT BOSTADSRÄTTLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättföreningen Sjökanten i Jönköping, Jönköpings kommun, registrerades 2021-06-10.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet/tomträtt upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning, om marken används som komplement till bostadsrättslägenheten.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillningen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underpris-överlåtelse, överföras till bostadsrättföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilket motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetsens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Anskaffningskostnaden för föreningen är slutligt känd.

Bostadsrättföreningen Sjökanten i Jönköping kommer teckna förskottsgarantiförsäkring som garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen (1991:614).

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningens fastighet utgörs av Sjöåkra 1:23 i Jönköpings kommun, Jönköpings län.

Tomtarea: 3 581,0 m²
Bostadsarea: 2 023,5 m²

Fastigheten upplåtes med äganderätt.

PÅ FASTIGHETEN UPPFÖRS

Ett bostadshus med varierande höjd upp till sex våningsplan räknat från etréplan. Huset innehåller kompletterande lägenhetsförråd till bostadslägenheter samt teknikrum. Cykel- och barnvagnsförråd och miljörum uppförs fristående på fastigheten.

Adress	Lägenhetstyp		Summa	Beräknad inflyttning
	2 rok	3 rok		
Kapten Elins gata 25	12	18	30	3/7 - 9/7 2023

BILUPPSTÄLLNINGSPLOTS

31 st parkeringsplatser, varav 2 handikapplatser för uthyrning till de boende.

BYGGNADSBESKRIVNING

Utvändigt

Grundläggning: Betongplatta på mark
Fasad: Cembrit skivbeklädnad
Fönster och fönsterdörrar: Aluminium/trä
Takläggning: Papp, trätaksolar och träbalkar
Hängrännor: Lackad plåt
Balkonger/Terrass: Betong/betongplattor

Beläggning och beklädnader

Golv: Parkett/klinker
Vägg: Gips/betong, målad
Tak: Betong, målad

El: Vägguttag och lamputtag enligt svensk standard.
Bredband och tv via fiber, fast installation.
Utvändig belysning

Uppvärmning: Fjärrvärme

Vatten & avlopp: Kommunalt spill- och tappvatten, kommunalt omhändertagande av dagvatten.

Sophantering: Miljöhus. Sophantering sker i komplementbyggnad

Parkering på parkeringsplats utomhus. Separat hyresavtal för respektive parkeringsplats.

Samtliga lägenheter har glashäll med infälld inbyggnadsugn och diskmaskin. De mindre lägenheterna har kyl och frys i en enhet. De större lägenheterna har kyl och frys som två enheter.

Ytskiktet i badrummen består av klinker på golv och kakel på väggarna. golvstående WC-stol samt badruminredning i vitt alternativt kulöranpassning efter tillvalspaket. Samtliga lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare.

Förvärvskostnader för föreningens byggnad och mark genom köp av aktiebolag, mark och byggnad

Anskaffningskostnaden finanseras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån på kreditmarknaden.

Som säkerhet för de lån som upptas lämnas pantbrev.

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under huvudrubrik F Lägenhetsredovisning.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

	ÅR 1	Kr / m ²
Kapitalkostnader		
Räntor, se specifikation ovan	791 800	391
Avskrivningar totalt/likvidpåverkande del=amortering	138 750	69
Avskrivningar kr/	0	313
Avsättning		
Fond för Yttre underhåll enligt stadgar	78 917	39
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift bostäder *	0	0
Driftkostnader		
Fastighetsel	156 855	78
Fjärrvärme**	100 928	50
Sopor	87 345	43
Vatten/Avlopp	60 000	30
Fiber	23 400	12
Förvaltning (administrativ, ekonomisk och teknisk)	263 500	130
Försäkring	21 997	11
Styrelsearvode	0	0
Serviceavtal, larmöverföring	10 000	5
Reserv	30 000	15
<i>Del summa drift</i>	<i>754 025</i>	<i>373</i>
SUMMA KRONOR TOTALT	1 763 492	872

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) har hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärde år 1 är beräknat till 36 944 000 kr.

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall *årsavgifterna täcka föreningens löpande verksamhet*. Årsavgifterna fördelas enligt Lägenhetsredovisningen under huvudrubrik F.

I driftskostnader ingår ej hushållsel, hemförsäkring samt ev tillägg för tv-kanaler, telefoni samt bredband.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter bostäder	1 763 492
Årsavgifter lokal	
SUMMA KRONOR TOTALT	1 763 492

E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvat samtliga aktier i Sjöåkra Fastighets AB, vilket då har förvärvat marken samt låtit uppföra byggnaden för lägenheterna.

Föreningen kommer därefter att köpa ut fastigheten ur aktiebolaget vilket sedan återköps och likvideras av säljaren.

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring.

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningen till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras.

Smålandsvist AB garanterar genom dess ägarstruktur för ej sålda lägenheter.

F LÄGENHETSREDOVISNING

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

Lgh. Nr/lokal	Lgh nr	Våning	Boarea	Rum	Insats kr	Andelstal	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/månad
1	1005	0	57,1	2	1 700 000	0,02822	49 763	4 147
2	1002	0	72,7	3	2 620 000	0,03593	63 358	5 280
3	1001	0	74,9	3	2 620 000	0,03702	65 276	5 440
4	1003	0	76,4	3	2 620 000	0,03776	66 583	5 549
5	1004	0	75,2	3	2 550 000	0,03716	65 537	5 461
6	1101	1	57,1	2	1 800 000	0,02822	49 763	4 147
7	1106	1	57,1	2	1 800 000	0,02822	49 763	4 147
8	1102	1	74,9	3	2 750 000	0,03702	65 276	5 440
9	1103	1	72,7	3	2 700 000	0,03593	63 358	5 280
10	1104	1	76,4	3	2 600 000	0,03776	66 583	5 549
11	1105	1	75,2	3	2 600 000	0,03716	65 537	5 461
12	1201	2	57,1	2	1 850 000	0,02822	49 763	4 147
13	1206	2	57,1	2	1 850 000	0,02822	49 763	4 147
14	1202	2	74,9	3	2 850 000	0,03702	65 276	5 440
15	1203	2	72,7	3	2 800 000	0,03593	63 358	5 280
16	1204	2	76,4	3	2 650 000	0,03776	66 583	5 549
17	1205	2	75,2	3	2 650 000	0,03716	65 537	5 461
18	1301	3	57,1	2	1 950 000	0,02822	49 763	4 147
19	1306	3	57,1	2	1 950 000	0,02822	49 763	4 147
20	1302	3	74,9	3	2 950 000	0,03702	65 276	5 440
21	1303	3	72,7	3	2 900 000	0,03593	63 358	5 280
22	1304	3	76,4	3	2 750 000	0,03776	66 583	5 549
23	1305	3	75,2	3	2 750 000	0,03716	65 537	5 461
24	1401	4	57,1	2	2 050 000	0,02822	49 763	4 147
25	1405	4	57,1	2	2 050 000	0,02822	49 763	4 147
26	1402	4	47,0	2	1 750 000	0,02323	40 961	3 413
27	1403	4	76,4	3	2 850 000	0,03776	66 583	5 549
28	1404	4	75,2	3	2 850 000	0,03716	65 537	5 461
29	1501	5	57,1	2	2 150 000	0,02822	49 763	4 147
30	1502	5	57,1	2	2 150 000	0,02822	49 763	4 147
Summa			2023,5		72 110 000	1,00000	1 763 492	146 958

Lägenheterna är uppmätta enligt mätregler SS21054:2020.

G EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1 tkr	ÅR 2 tkr	ÅR 3 tkr	ÅR 4 tkr	ÅR 5 tkr	ÅR 6 tkr	ÅR 11 tkr	ÅR 16 tkr
Ränta	791 800	785 862	779 923	773 985	768 046	762 108	732 415	702 723
Driftkostnader	754 025	769 106	784 488	800 177	816 181	832 505	919 152	1 014 819
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	43 770
Avskrivningar*	138 750	138 750	138 750	138 750	138 750	138 750	138 750	138 750
Avsättning uh-fond	78 917	80 495	82 105	83 747	85 422	87 130	96 199	106 211
Summa kostnader	1 763 492	1 774 212	1 785 265	1 796 659	1 808 399	1 820 492	1 886 516	2 006 272
kr/m² BOA i snitt	872	877	882	888	894	900	932	991

*Avskrivningar är upptagna till den del det är likvidpåverkande, motsvarar föreningens årliga amortering.

Antagande om ränta under kalkylperioden är i genomsnitt	4,28%
Antagande om årlig ökning av driftkostnader	Inflation 2,00%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt	Inflation 2,00%
Antagande om årlig ökning av kostnad reparation	Inflation 2,00%

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDE

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen

ÅR	3,28%	4,28%	5,28%
1	780	872	963
2	786	877	968
3	792	882	972
4	799	888	977
5	805	894	982
6	812	900	988
11	785	932	1 017
16	881	991	1 076

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) vid olika inflation

ÅR	1%	2%	3%
1	872	872	872
2	873	877	881
3	874	882	891
4	875	888	901
5	876	894	911
6	878	900	922
11	885	932	984
16	968	991	1 131

Jönköping/Kalmar 20/3 2023

Bostadsrättsföreningen Sjökantens i Jönköping

Karl-Johan Grem
styrelseledamot

Fredrik Kilén
styrelseledamot

Anna Hedenskog
styrelseledamot