

KOSTNADSKALKYL (utkast)

Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Tureborgsvägen 8, 45133 Uddevalla
Organisations nummer: 769639-1510

Innehållsförteckning

1. Inledning
2. Förutsättningar
3. Projektbeskrivning
4. Fastighetsbeskrivning
5. Byggnadsbeskrivning
6. Kostnader för Bostadsrättsföreningen Bävestrand
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
9. Nyckeltal
10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften
11. Underhållsplan
12. Redovisning av bostäderna
13. Ekonomisk Prognos
14. Känslighetsanalys
15. Inflationsprognos
16. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Detta dokument undertecknas av samtliga styrelseledamöter i

BRF Bävestrand, Mölndal, 29/1-2025

_____ Per Fagring

_____ Per Norberg

_____ Fredrik Hartman

1. Inledning

Bostadsrättsföreningen Bävestrand har sitt säte i centrala Uddevalla, Uddevalla Kommun. Föreningen registrerades 20/10-20. BRF Bävestrand har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är satta till vad som anses vara marknadsmässigt vid tidpunkten för detta dokumentets skapande.

Byggnationen kommer att vara färdigställd för upplåtelse och tillträde under Q2-Q3 2026. Upplåtelse sker efter det att entreprenaden är godkänd och slutbesked är utfärdat.

Avskrivningsmetoden gällande de ingående byggnaderna görs enligt metoden "K2".

Anskaffningskostnaden är preliminär.

Överenskommelse finns mellan Bostadsrättsföreningen Bävestrand och Solifast gällande föreningslånet (föreningens slutplacering).

2. Förutsättningar

Bävestrand AB (org. nr. 559239-6369) förvärvade Sankt Anna 13 våren 2020.

Bävestrand AB beviljades rivningslov av den befintliga byggnaden under våren 2020 och beviljades därefter bygglov för två flerbostadshus om totalt 10 radhuslägenheter den 26/1-24.

BRF Bävestrand bildades under hösten 2020. Efter bildandet förvärvade föreningen Bävestrand AB av Arkimatic AB. Fastigheten köptes från bolaget vilket därefter avvecklades. Fastigheterna har under projektets gång ägts direkt av BRF Bävestrand och idag är således föreningen lagfaren ägare av Sankt Anna 13.

Notera att förvärvet sker i form av en aktieöverlåtelse. Aktieöverlåtelsen är en underprisaffär, där fastigheterna är enda tillgången, vilket medför en latent skatteskuld. Denna skatteskuld realiseras i det fall BRF Bävestrand skulle komma att avvecklas och de underliggande fastigheterna att säljas.

Det sammanlagda skattemässiga restvärdet för fastigheten är 4 350 000 kr. Detta restvärde avser föreningens förvärv av Sankt Anna 13. Föreningen uppför byggnaderna i egen regi.

BRF Bävestrand upphandlar entreprenadfirmor (bygg & mark) för uppförandet av flerbostadshusen. Byggnationen planeras att vara färdigställd för tillträde och inflyttning Q2-Q3 2026.

I skrivande stund har rivning av den befintliga byggnaden påbörjats. Byggnation har ännu ej startats.

Byggherre för uppförandet av projektet är BRF Bävestrand vilken har tecknat en byggherreförsäkring. En ansvarsförsäkring för styrelse tecknas av BRF Bävestrand till dess att interim-styrelsen ersatts av de nya andelsägarna vilket är tänkt att ske på första årsmötet efter tillträde. Byggentreprenören tecknar en entreprenadförsäkring inklusive en 2 års garantiförsäkring. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring från dess att entreprenaden är godkänd och inflyttning skett.

BRF Bävestrand har tecknat ett uppdragsavtal med Telematic AB gällande projektledning av byggnationen.

Arkimatik Holding AB (559099-2441), som var säljare av Bävestrand AB, har utfäst en garanti om att förvärva samtliga eventuellt osålda lägenheter.

3. Projektbeskrivning

Totalt består projektet av 2 stycken flerbostadshus innehållande totalt 10 stycken bostadsandelar om totalt 960 m² BOA. *

Gällande utrustningsnivå och materialval är alla lägenheterna lika. Vi har valt att differentiera prissättningen av de olika lägenheterna beroende på mäklarens uppfattning om vilket läge som bedöms vara mest attraktivt. Huskroppen vänder sig mot sydväst där alla lägenheterna har tilldelas uteplatser mot Bäveån och/eller Sankt Anna ängar. Byggnaden planeras med entréer mot Tureborgsvägen.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt. Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam med parkeringsytor i hårdgjord gårdsskäraktär. Ett tätt plank gentemot Tureborgsvägen skärmar av den gemensamma miljön mot vägen och omgivningen österut.

Byggnaderna samt de ingående byggnadsdelarna är av en hög standard generellt.

Varje lägenhet förses med frånluftsvärmepump (individuell värme & varmvatten) samt en enskild el-central. Varje lägenhet tilldelas ett förrådsutrymme i någon av de två förrådsbyggnaderna vilka är placerade gentemot Tureborgsvägen.

Tanken är att gårdsmiljön i stort skall göras socialt gemensam. De olika byggnadskropparna kommer sammanbindas av gemensamhetsytor av gårdsskäraktär. Det finns planerade parkeringsytor på de egna fastigheterna, en p-plats per lägenhet samt några extra gemensamma p-platser för besök och dylikt.

*Den angivna BOA uppgiften är framtagen enligt SS 21054:2020 och uppgifterna kommer från bygglovsritningar.

4. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Uddevalla, Sankt Anna 13
Bostadsförteckning	Tureborgsvägen 8 a-j (10 st)
Fastigheternas Tot. Areal	1789 m2, friköpt tomtmark
Total bostadsarea (BOA)	Flerbostadshus med bostäder om totalt 960m2 BOA (enligt SS 21054-2020,uppmätt från ritning)
Antal bostadslägenheter	10 st
Adress	Tureborgsvägen 8 451 33 Uddevalla
	Notera; lägenhetsnummer stigande från norr
	1001: Tureborgsvägen 8 a
	1002: Tureborgsvägen 8 b
	1003: Tureborgsvägen 8 c
	1004: Tureborgsvägen 8 d
	1005: Tureborgsvägen 8 e
	2001: Tureborgsvägen 8 f
	2002: Tureborgsvägen 8 g
	2003: Tureborgsvägen 8 h
	2004: Tureborgsvägen 8 i
	2005: Tureborgsvägen 8 j
BIA per andel	-m2
Varmförråd (totalt)	ca 40 m2 BTA Här inryms totat 11st förråd (1 förråd per lägenhet samt ett gemensamt utrymme).
Byggnadsår	2025
Gällande Planbestämmelser	14-UDD-19/1919, KV S:T ANNA, (GRUPP D)
Bygglov	Bygglovshandlingar finns registrerade på kommunens bygglovsavdelning. Bygglovsbeslut: 26/1-24 Diarienummer: BYGG.2023.2349 Laga Kraft: 27/2-24 (Kungörelse i POIT 30/1-24) Startbesked: Ännu ej utfärdat

Taxeringsvärde	Beräknat taxeringsvärde enligt skatteverket (notera antaget värdeår 2024). En bostadsrättsförening beaktas som hyreshus. Värdeområde: 1485026. Antagen hyresnivå = 1700 kr/m2/år. BOA 960 m2. BTA 1108 m2.		
	Mark	Byggnad	Totalt
Sankt Anna 13	2880000	17600000	20480000
TOT (kr)	2880000	17600000	20480000
Fastighetsavgift	Föreningen betalar inte någon fastighetsavgift de första 15 åren efter färdigställandet. Byggnaderna antas få värdeår 2025 och föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2041. Enligt skatteverket är avgiften per lägenhet 1630 (år 2024) kr/år.		
Typkod	320		
Skattemässig Klassificering	Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag		
Försäkringar	Fastighetsförsäkring tecknas av bostadsrättsföreningen. Bostadsrätthavarna tecknar individuellt hemförsäkring med bostadsrättstillägg för varje enskild lägenhet.		
Gemensamma & Privata anordningar på tomtmark	Gemensam tomtmark av gårdskaraktär. Generellt hårdgjord gårdsyta med plattsättning, asfalt, planteringar, stödmurar och generell uppställningsplats för bilar. Slänterna görs dekorativa och lättskötta. I övrigt asfalterade gårdsytor. De privata och upplåtna uteplatserna anläggs i direkt anslutning till lägenheternas västra sida. I situationsplanen markeras tomtplatszoner och dedikerade parkeringsplatser med laddmöjlighet.		
Servitut	Fastigheterna belastas av servitut. Spontning gentemot strandkant.		
Uppvärmning & Varmvatten	Individuell frånluftsvärmepump (FVP). Varje lägenhet styr sin egen förbrukning gällande uppvärmning och varmvatten. Varje lägenhet ansvar själv för underhåll av FVP, som del av inre underhåll.		

	Vattenburen golvvärme generellt i entreplan. Radiatorer i övre plan. Golvvärme & Handukstork (eltyp) i duschrum för extra komfort kan väljas som tillägg mot extra kostnad. Kostnaden för uppvärmningen (grundvärme) av förrådsbyggnaderna fördelas på de enskilda lägenheterna i relation till lägenheternas storlek och ingår i årsavgiften.
Ventilation	Frånluftsvärmepump & friskluftsventiler (SPV).
VA	Gemensam kommunal anslutning. Föreningen står för kostnaden genom månadsavgiften. Ingen undermätning av förbrukning. Den gemensamma kostnaden för vattenförbrukning avser en schablonmässig förbrukning av vatten för alla lägenheter och är indikativt föreslagen av Uddevalla kommun.
Sophantering	Gemensam hantering av sopor. Uppställningsplatsen för de gemensamma sopkärlen är planerad i tomtens norra del. Lägenhetsägarna är ansvariga för göra kärlen tillgängliga vid tillfälle för tömning. Kalkylen avser föreningens behov av kärl och tömningsintervall i enlighet med Uddevalla stads tekniska förvaltning och avdelningen för återvinning och avfall.
El	Varje lägenhet tecknar eget abonnemang med elbolag och har en egen el-central och mätare installerad för det enskilda hushållsbehovet. Det kommer även att finnas ett gemensamt el abonnemang för den gemensamma förbrukningen. Laddstolparna kommer belasta det gemensamma abonnemanget och kostnaden fördelas på de enskilda lägenheterna beroende på nyttjandet.
IT	Lägenheterna är individuellt fiberanslutna. Varje lägenhetsägare får själva köpa den utrustning som önskas för internet i lägenheten (router).
TV	TV anslutning genom bredbandsanslutningen. Varje lägenhet ansvarar själv för kostnad och val av tv-kanaler.
Parkering	Tio p-platser med laddmöjlighet. Föreningen avser uttaga en avgift om 800kr/mån per parkeringsplats. Varje lägenhetsägare äger rätt till en p-plats. Parkeringsavgiften används för att reducera föreningens totala årsavgift. Kostnad för eventuell laddning av elbil tillkommer. Ytterligare parkeringsmöjlighet för gäster finns på egen tomtmark.

5. Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flerbostadshus, 2 huskroppar om 5 lägenheter vardera.
Grund	Pålad betongplatta på mark.
Stomme	Yttervägg av trä- alternativt stålregel-konstruktion.
Källare	Saknas
Vind	Saknas
Fasader	Stålplåt i svart kulör.
Balkonger/Uteplats	Uteplats och balkong i direkt anslutning till lägenhet. Träkonstruktion med tralldäck. Uttag och belysning på uteplats.
Fallskydd & Staket	Fallskydd och staket av flätad ståltrådstyp. Utförs svart alt. i naturligt varmgalvat utförande.
Stödmurar	L-stöd av betong.
Bjälklag	Träkonstruktion
Lägenhetsskiljande vägg	Utfackningsvägg
Yttertak	Takstolar av träreglar. Tätskikt av 2-lagspapp.
Fönster	H-Fönster. Energifönster med aluminium utsida & trä insida. Eller motsvarande.

Generell rumsbeskrivning

Ytterdörrar	Nordan ytterdörr, slät. Eller motsvarande.
Innerväggar	Isolerad regelvägg klädd med OSB och gipsskivor.
Innertak	Spacklad och målad gipsskiva
Golv	1-stav parkett. Trägolv i vitvaxad Ek från Rappgo. Eller motsvarande.
Kök	Kök från Vedum. Släta vita luckor. Bänkskiva i kvartskomposit. Diskho i rostfritt stål samt infälld induktionshäll. Siemens maskiner av god standard. Inbyggnadsmaskiner generellt. Inbyggd diskmaskin, ugn, och kyl/frys. Fabrikat kan komma att ändras.

WC/Dusch	Helkaklade våtutrymmen. Vita plattor på vägg. Golvplattor av granitkeramik i kalkstenstextur i varierad storlek. Dusch med glasvägg från Macro Design. Porslin från Duravit. Dusch- & blandare från Tapwell. Fabrikat kan komma att ändras.
Förvaring	Garderober, med inredning, från Vedum (eller likvärdigt) monteras i sovrum enligt ritning. Avhångningshylla monteras i hall. Klädstång där så visas enligt ritning.
Tvättstuga (del av badrum)	Utrustning: tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk.

6. Kostnader för Bostadsrättsföreningen Bävestrand

Bostadsrättsföreningen Bävestrand slutför förvärvet av Bävestrand AB genom lösa in de upprättade reverserna då de nya bostadsrättsägarna tillträder sina lägenheter. Vid tillträdet betalas slutlikvid och rätten till nyttjandet av andelen tillfaller då köparen.

Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Förvärv Bävestrand AB	16995000
Fastighetskostnad	5978150
Projektkostnad	28500000
Pantbrevskostnad	230775
Lagfartskostnad	66075
Fond*	100000
Föreningsbildning	150000
Mäklar- & försäljningskostnad	500000
TOTALT	52520000

* Fonden avser täcka kostnader som uppkommer, eller kan uppkomma, i samband med att de nya bostadsrättshavarna övertagit ägandet. Denna fond kan exempelvis täcka väntade eller oförutsedda kostnader såsom fastighetsförsäkring eller exempelvis kostnader för plantering av buskar, anläggningsarbeten, gräsmatta, uppförande av lekplats/uteplats, utebelysning eller staket. En buffert helt enkelt. I den ekonomiska prognosen antas fonden outnyttjad, 100000kr.

7. Finansieringsplan

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%) *	Ränta (kr/år)	Amort. (kr/år)**	Bindningstid (år)	(kr/m2 BOA)
Lån 1	5760000	3,50	201600	48000	3 år	
Lån 2	5760000	3,60	207360	48000	5 år	
Summa lån	11520000	3,55	408960	96000		12000
Insatser	41000000					42708
TOTALT	52520000					

* Datum för lån Q2-Q3 2026. Räntenivån är preliminär och kan komma att ändras. Räntorna här ovan är högre än vad som banken erbjuder i skrivande stund. Som säkerhet för lån ställs pantbrev i fastigheten. Bindningstiden kan komma att ändras. Uppläggningsavgiften för föreningslånet ingår i projektkostnaden.

**Amorteringsnivån är satt till 0,83 %

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Inledning

I enlighet med vad som stipuleras i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och årliga utgifter samt avsättningar till fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgiftens storlek är avsiktligt något högre än den faktiska kostnaden. Syftet är att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god likviditet. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättsandelarna i förhållande till bostädernas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader redovisas i tabellen, kap 7.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift och underhållskostnader bygger på analyser, jämförelser, offerter och marknadsmässiga uppskattningar. Erfarenhet från liknande projekt ligger också tillgrund för antagna kostnadsnivåer.

Värdeåret på de nybyggda byggnadsprojektet antas vara 2025. Tillträde är överenskommet till Q2-Q3 2026 och därmed är fastigheterna befriade från fastighetsavgifter till och med 2040. Föreningen betalar följaktligen inte fastighetsavgift förrän 2041.

Avskrivningar

Värdet av föreningens byggnader skrivs ner med 1% per år, det vill säga rak avskrivning över 100 år. Överenskommet byggnadsvärde är bestämt till 23466667 kr enligt angiven taxeringsberäkning (75%). Avskrivningarna blir således 234666 kr/år.

Föreningen amorterar 96000 kr/år på de lån som specificeras ovan i kapitel 7.

Differensen $23466667 \cdot 0,01 - 96000 = 138667$ kr/år redovisas som en kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften.

Avsättning till fonder

Årliga avsättningar till yttre fond skall göras enligt föreningens stadgar efter beslut på föreningens ordinarie stämma.

Det beslutades att avsättningen till det yttre underhållet skall motsvara 35kr/m² BOA.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BOA)*
Kapitalkostnader		
Ränta	408960	426
Avskrivningar för amortering	96000	100
Övrig avskrivning upp till 1 % av byggnadsvärdet**	138667	144
	643627	670
Drift och Underhåll (DoU)***		
Löpande Underhåll & Fastighetsskötsel	10000	10
Ekonomisk Förvaltning & Revision	15000	16
Teknisk Förvaltning	10000	10
Styrelsearvode	5000	5
Försäkring	20000	21
Fastighetsel (50 Amp)	18000	19
Laddning av elbil*****	135000	141
VA	50000	52
Sophämtning	24000	25
Uppvärmning	5000	5
DoU (exklusive laddning av elbil)	157000	164
Fastighetsavgift****	0	0
Yttre Fond	33600	35
Intäkt		
Parkering (antaget; 1 P-plats per lägenhet)	96000	100
Laddning av elbil*****	135000	141
Årsavgifter		
inklusive övrig avskrivning	738227	769
exklusive övrig avskrivning	599560	625

*BOA=960m2

**Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

*** Angivna driftskostnader angivna i tabellen ovan kan bli högre eller lägre än angivet. Kostnaderna som anges ovan är baserade på antaganden, nyckeltal och schablonmässiga kostnader vid skrivande stund vilka kan komma att ändras. I årsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning och uppvärmning vilka mäts individuellt via separata mätare. Avgifter för Internet & Parkering ingår ej heller i årsavgiften. Abonnemang tecknas separat för varje enhet. Kostnader för detta är uppskattningsvis per år och lägenhet till totalt ca 1989 kr/månad. Se kap 10. Angivna driftskostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Se kap 4, IT & TV

****Fastighetsavgiften; de första 15 åren är avgiftsfria.

***** Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning.

9. Nyckeltal

Nyckeltal	(kr)	(kr/m² BOA)	(kr/m² BTA)
Anskaffningskostnad	52420000	54604	47310
Insatser	41000000	42708	
Lån	11520000	10000	
Driftskostnader per år	157000	164	
Årsavgifter per år	599560	625	
Avsättning till yttre fond per år	33600	35	
Kassaflöde	33600	35	
Enskilds avgift*	135000	141	
Amortering	96000	100	
Underhållsbehov 50 år (uppskattat)**	129600	135	

*Enskilds genomsnittlig förbrukningsavgift som debiteras separat. Avgiften avser en uppskattad kostnad för laddning av elbil.

**Se kapitel 11. Siffran som framgår i tabellen häröver är preliminär.

10. Månadskostnader som inte ingår i avgiften

I månadsavgiften ingår inte driftskostnader för de enskilda lägenheternas elförbrukning vilka mäts individuellt via separata mätare.

Avgift för internetanslutning ingår inte i avgiften. Avgift betalas separat för varje lägenhet. En parkeringsavgift om 800 kr/mån redovisas i tabellen nedan. Se även tabellen kap 8.

Uppskattad kostnad för det enskilda elbehovet, hushållsel, försäkring, internet uppskattas till ungefär 1989 kr/mån/lägenhet.

UPPSKATTADE KOSTNADER		kr/kWh	kWh	kr/år	kr/mån
Energibehov	Hushållsel	1,24	2300	2841	
	Uppvärmning	1,24	2779	3432	
	Mätarsäkring (16 Amp)			2000	
Parkering				9600	
Hemförsäkring				1800	
Internet (100/100)				4200	
TOTALT				23873	1989

Kostnader enligt Uddevalla Energi (uppgift december 2024): Mätarsäkring 16Amp, 2000 kr/år

Elöverföringsavgift; 15,50 öre per kWh, Skatt & moms; 54 öre per kWh, El-avtal (Spotpris medelvärde för 12 månader, område 3); 54 öre per kWh. Vi uppskattar ett ungefärligt energibehov gällande hushållsel, exklusive värme, för en lägenhet till ungefär 2300 kWh/år. Uppvärmningen och uppskattad energiåtgång kan skilja sig från angiven kostnad.

Hemförsäkring skall tecknas med så kallat; BRF tillägg.

Laddstolparnas driftkostnad (anslutning och effektnyttjande) debiteras användaren genom personligt ID-tag system.

Angivna kostnader kan bli högre eller lägre än angivet ovan. Notera att parkeringsavgiften sänker månadsavgiften.

11. Underhållsplan

BRF Bävestrand kommer att, i enlighet med gällande regelverk, ta fram en underhållsplan gällande föreningens kommande underhålls- och investeringsbehov.

Denna 50-åriga underhållsplan dokumenterar och förutser föreningens framtida underhållsbehov. Planen detaljerar specifika åtgärder, deras tidsplan och de förväntade kostnaderna.

Denna plan är avgörande för föreningen då den fungerar som ett viktigt verktyg för att säkerställa långsiktig hållbarhet och effektiv förvaltning av fastigheten.

Genom att i förväg identifiera och schemalägga nödvändiga åtgärder möjliggör planen inte bara smidig drift utan också kostnadseffektivitet genom att förhindra större skador och förbättra fastighetens totala livslängd.

Genom att följa en noggrant utarbetad underhållsplan kan föreningen således undvika oväntade kostnader och minska driftavbrott, vilket hjälper till att bevara och öka fastighetens värde över tiden.

Ju längre planen sträcker sig, desto bättre kan man förutse och hantera framtida underhållskostnader. Underhållsplanen fokuserar enbart på planerade renoveringar som stambyten och liknande åtgärder, vilket innebär att den inte tar med löpande reparationer eller oväntade händelser som vattenskador och skadegörelse. Genom att enbart adressera planerade behov ger den ökad kontroll över långsiktiga underhållsåtgärder och deras kostnader.

Sammanfattningsvis så handlar en underhållsplan om vad som ska göras, när det ska utföras och kostnaden för detta.

Boverket säger följande om underhållsfond;

Givet ett tillräckligt avgiftsuttag erhåller föreningen ett kassaflöde som motsvarar förslitningen och ger utrymme för till exempel amortering av lån. Därmed kan nya lån tas upp när större underhållsåtgärder behöver göras och delar av huset behöver bytas ut.

Avslutningsvis;

Bostadsrättsföreningen Bävestrand har valt att balansera den framtida kostnaden avseende erforderligt underhåll med ett avgiftsuttag enligt principen;

$$\text{Underhållsbehov} = \text{Yttre Fond} + \text{Amortering}$$

Notera.

Den 50-åriga underhållsplanen kommer att tas fram i ett senare skede och kommer att utgöra en bilaga till den ekonomiska planen.

12. Redovisning av bostäderna

	<i>(rok)</i>	<i>(m2)</i>	<i>(%, andelstal)</i>	<i>(kr)</i>	<i>(kr/år)</i>	<i>(kr/mån)</i>	<i>(kr/år/m2 BOA)</i>
1001	3	96	10,00	4095000	59956	4996	625
1002	3	96	10,00	3795000	59956	4996	625
1003	3	96	10,00	3795000	59956	4996	625
1004	3	96	10,00	4145000	59956	4996	625
1005	3	96	10,00	4345000	59956	4996	625
2001	3	96	10,00	4345000	59956	4996	625
2002	3	96	10,00	4095000	59956	4996	625
2003	3	96	10,00	4095000	59956	4996	625
2004	3	96	10,00	4095000	59956	4996	625
2005	3	96	10,00	4195000	59956	4996	625
TOTALT		960	100	41000000	599560	49960	

13. Ekonomisk Prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känslighet och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Tabellen presenterar en 11-årskalkyl samt år 16, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat.

Vidare visas även likviditeten. Beräkningen är gjord på helårsbasis med start 2025 och med inflation beräknad för driftkostnader även för 2026-2041. Antagen inflation är 2%.

Se Tabell 12, "ekonomisk prognos".

*Övrig avskrivning redovisas som kostnad i föreningens resultaträkning men ingår inte i årsavgiften. Härigenom uppkommer ett negativt årsresultat, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet. Övrig avskrivning=1% av byggnadsvärde-amortering för föreningens lån.

12. Ekonomisk prognos - Uppställning																
	kr/m²	kronor	Kostnadsuppsveckling													
Arsavgift	625	599560	Drift:	2,0%		Arsavgift:	2,0%		Tax värde:	2,0%		Ränta på kassa:	0,0%			
Insats	42708	41000000														
Uppläteiseavg.	0	0														
Summa ins+uppl	42708	41000000	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2041		
Taxeringsvärde Fastighet		17600000	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 16		
Taxeringsvärde Byggnad		28800000														
Taxeringsvärde Lokal																
Byggnadsvärde		23466667														
Intäkter	Antal(m², st)	kr/m²														
Bostäder, årsavg	960	625	599560	611551	623782	636258	648983	661963	675202	688706	702480	716530	730860	806929		
Lokaler, årshyra																
Bilplatser, mark			96000	97920	99878	101876	103913	105992	108112	110274	112479	114729	117023	129203		
Ränta på kassa	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summa årliga intäkter			695560	709471	723661	738134	752897	767954	783314	798980	814959	831259	847884	936132		
Driftkostnader, inkl moms																
Driftkostnader			157000	160140	163343	166610	169942	173341	176807	180344	183951	187630	191382	211301		
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19744		
Avsättning y/fond			33600	34272	34957	35657	36370	37097	37839	38596	39368	40155	40958	45221		
Summa driftunderhåll			190600	194412	198300	202266	206312	210438	214647	218939	223318	227785	232340	276266		
Kapitalkostnader Ränta,%		Belopp														
Ränta lån 1	3,50%	5760000	201600	199920	198240	196560	194880	193200	191520	189840	188160	186480	184800	176400		
Ränta lån 2	3,60%	5760000	207360	205632	203904	202176	200448	198720	196992	195264	193536	191808	190080	181440		
Ränta lån 3	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Avskrivning för amortering lån 1		48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000		
Avskrivning för amortering lån 2		48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000	48000		
Avskrivning för amortering lån 3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Övrig avskrivning byggnad endast i resultaträkning för bokföring	1%	138667	141440	144269	147154	150097	153099	156161	159284	162470	165720	169034	186627			
Summa lån / amortering		96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000	96000		
Räntebidrag																
Summa nettokapitalkostnader			504960	507552	498144	494736	491328	487920	484512	481104	477696	474288	470880	453840		
Driftöverskott			0	13507	27216	41132	55257	69597	84155	98936	113945	129186	144663	206026		
Ingående fond			100000													
Renovering			0													
Aesresultat			-105067	-93661	-82095	-70366	-58471	-46405	-34167	-21752	-9157	3622	16588	64620		
Akkumulerat årsresultat			-105067	-198727	-280822	-351188	-409659	-456064	-490232	-511984	-521141	-517520	-500932	-236418		
Akkumulerad yttre fond			33600	67872	102829	138486	174856	211553	249732	288388	327756	367911	408869	626280		
Likviditet			133600	181379	243553	320341	411968	518662	640656	778188	931501	1100842	1286463	2448230		

14. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

- Punkt 1 Visar avgiftsnivån, som vid bildandet är 625 kr per m² bostadsyta. Utvecklingen visar hur avgiften ökas om den årligen höjs med 2%.
- Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +1,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 3% (=+1,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).
- Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om räntenivån skulle stiga till +2,0 % i förhållande till kalkylräntan.
- Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm och år om inflationen skulle stiga till 4% (=+2,0 % i förhållande till antagen nivå på 2%).

<i>Känslighetsanalys</i>	<i>Avgiftsökning (kr/m²)</i>	<i>Ökning (%)</i>
1. Dagens medlemsavgiftsnivå	625	
2. Låneränta +1,00%	120	19
3. Inflation +1,00%	7	1
4. Låneränta +2,00%	240	38
5. Inflation +2,00%	10	2

Se tabell 13, "känslighetsanalys".

15. Inflationsprognos

Som del av känslighetsanalysen finns även en inflationsprognos. Inflationsprognosen visar hur kostnader genomsnittligt per kvadratmeter bostadrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader.

Inflationsprognosen illustrerar kostnadsnivåns utveckling de närmaste 11 åren samt år 16 vid en inflationstakt på 3%.

Notera att medelkostnaden det första året är lägre än avgiften. Diskrepansen är den medräknade fastighetsavgiften i månadsavgiften. Fastighetsavgiften är reducerad (borttagen) de första 15 åren vid nybyggnation. Att avgiften ändå avser denna fastighetsavgift medför ett positivt kassaflöde och en ökad likviditet.

Se tabell 14, "inflationsprognos"

16. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser (och annat).

- a. Detta dokument skall läsas ihop med föreningen stadgar, skrivna avtal samt det erbjudande som tidigare presenterats.
- b. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna efter andelstal.
- c. Det finns ett uppdragsavtal mellan föreningen och Telematic AB.
- d. Om köparen utan giltigt skäl väljer att inte genomföra affären så kan köparen komma att bli ersättningsskyldig för de skador som uppstår. En ogiltig avbokning kan medföra ekonomiska skador för föreningen. Dessa skador kan bland annat utgöras av; kapitalkostnad, försäljningskostnad, kostnad för marknadsföring, arbetskostnad, driftkostnad mm. Arbete relaterat till avbokningen och avtalsbrott debiteras löpande som oförutsett arbete enligt uppdragsavtal med Telematic AB.
- e. Om köparen inte tecknat upplåtelseavtalet, utan giltigt skäl, inom 3 veckor (eller innan tillträde) efter det att mäklaren kallat till kontraktsskrivning så avsäger sig köparen samtliga anspråk om att förvärva sin andel av föreningen.
- f. Byggherre och säljare av andelarna är BRF Båvestrand.
- g. Föreningens interim-styrelse kommer att avgå och ersättas av nya ledamöter vid föreningens första årsstämma efter tillträdet. Stämman planeras ske i enlighet med föreningens stadgar.
- h. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- i. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- j. De i detta dokument lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Schablonmässiga nyckeltal har i vissa avseenden utgjort grunden för vissa antaganden. Angivna ytuppgifter för lägenheter är baserade på ritning.
- k. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- l. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- m. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
- n. Sedan lägenheterna färdigställt och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra invändiga efterarbeten, garantiarbeten, besiktningsåtgärder eller andra arbeten, som skall utföras av respektive entreprenör. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta. Koordineringen gällande utförandet av erforderligt arbete i lägenheten efter det att lägenhetsägaren tillträtt sker direkt mellan entreprenör och lägenhetsägaren. I händelse av att bostadsrättshavaren inte fullföljer ansvaret enligt ovan så kommer föreningen att låta utföra bostadsrättshavarens förpliktelser, mot ersättning, i enlighet med uppdragsavtalet med Telematic AB.
- o. Utöver årsavgiften tillkommer bland annat kostnader för hushållsel, parkering och därtill eventuell kostnad för laddning av el-bil, drift samt service/underhåll av FVP, tv och internet för respektive lägenhet.
- p. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt ansvar att tillgodose kommunens krav på placering av sopkärl för att möjliggöra tömning med renhållningsfordon. Kärl skall dras fram (placeras) enligt anvisning.
- q. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt skötselansvar (inkl. snöröjning) för föreningens tomtmark.
- r. De framtagna bilderna (3D-visualiseringarna) som utgör del av försäljningsmaterialet kan skilja sig från det färdigställda byggnadsprojektet. De möbler, planteringslådor och andra lösa inredningsdelar som visas i bilderna ingår inte, om inte annat framgår, i köpet av bostadsrätterna.
- s. Tillval och andra kundspecifika önskemål om ändringar utöver vad som regleras häri tillåts generellt inte.
- t. I det fall kundspecifika tillval/ändringar godkännes av föreningen så skall dessa önskemål redogöras för och framgå i köpeavtal (produktkod, kulör osv.). Om dessa önskemålen inte tydligt framgår i köpeavtalet (köparens ansvar) så kan heller inget krav ställas av köparen gentemot föreningen (eller annan part) i ett senare skede.