

Kostnadsräkyl

Bostadsrättsföreningen Uterummet (U.B.)

769642-XXXX

februari 2025

I samarbete med



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Förvärvskostnad- och finansiering	8
4. Avskrivningar	10
5. Beräknade löpande in- och utbetalningar	11
6. Nyckeltal	12
7. Lägenhetsredovisning	14
8. Ekonomisk prognos	17
9. Känslighetsanalys	18
10. Särskilda förhållanden	19

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Uterummet som registrerats hos Bolagsverket 2024, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningen kommer förvärva Del av Skövde Uterummet 1 som vid förvärvstillfället omfattar 28 stycken bostadslägenheter. Fastighetens totala areal uppgår till 10 660 kvadratmeter.

Byggnationen kommer påbörjas under april 2025 med beräknad upplåtelse och inflyttning under kvartal 2, 2026. Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att genomföras när den kommande ekonomiska planen, som redovisar föreningens slutliga anskaffningskostnad, registrerats hos Bolagsverket. Föreningen kommer att vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

Föreningens förvärv

Fastigheten kommer att förvärfvas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer att motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för

tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är i kostnads kalkylen beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under november 2024.

2. Beskrivning av fastigheten

Bostadsrätterna kommer att vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Skövde Uterummet 1
Address	Stenmursgatan 2-12
Fastighetens areal	10 660 kvm
Planförhållanden	TRÄDGÅRDSSTADEN, ETAPP 2 (Detaljplan) Akt:1496K-DP663
Typkod	320, flerbostadshus
Antal bostadsbyggnader	2
Antal bostadsrättslägenheter	28 stycken
Antal parkeringar	28 stycken (20 p-platser plus 8 carports)
Bostadsarea (BOA)	2169 kvadratmeter enligt ritning
Byggnadsår	2025-2026
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu, beräknas preliminärt till 51 400 000 kr, varav byggnad utgör 45 000 000 kr och mark utgör 6 400 000 kr
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg
Gemensamhetsanläggning	Kan tillkomma. Dessa redovisas i föreningens kommande ekonomiska plan.
Servitut	Kan tillkomma. Dessa redovisas i föreningens kommande ekonomiska plan.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

I huset kommer det att finnas 28 lägenheter i varierande storlek 41 till 95 kvadratmeter.

Byggnadsbeskrivning

Våning	Fyra plan
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Liggande träpanel
Yttertak	Betongpannor i tegelröd färg
Uteplats / Balkong	Balkong/uteplats finns till samtliga lägenheter
Fönster	3-glas
Parkering	20 parkeringsplatser som hyrs för 500kr/månad. 8 carport-platser som hyrs för 850kr/månad.

2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som Brf Uterummet kommer att ha.

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunalt anslutet
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	Kollektiv el-anslutning med individuell mätning
Ventilation	-

Gemensamma utrymmen

Sophantering	Full sortering i miljögård finns närområdet
Tvättmöjlighet	Separat tvättutrymme finns i respektive bostad.
Tomt	Gräsytor, plantering samt hårda ytor.
Laddstolpar	Kommer finnas platser med möjlighet till utökning
Övrigt	

2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade
Golv	Vittonat parkett i 3-stav
Förvaring	Garderob, städsåp, klädkammare
Förråd	Lägenhetsförråd finns i respektive lägenhet
Kök	Kyl/frys, diskmaskin, spis, ugn, micro
Badrum	Kakel på väggarna och klinker på golvet.

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad ¹	106 700 000 kr
Slutlig anskaffningskostnad	106 700 000 kr

Investering- och avsättningsbehov

Dispositions-kassa	100 000 kr
Summa kassa	100 000 kr

Finansieringsplan	Belopp
Medlemsinsatser	78 775 000 kr
Bottenfinansiering bank	28 025 000 kr
Summan finansiering	106 800 000 kr

KOSTNADSKALKYL

¹ Inkluderar kostnader för lagfart, pantbrev, marknadsföring, föreningsbildning och mäklararvoden mm.

3.1 Föreningens finansieringsplan

Finansieringen baseras på prisindikation från finansierande bank. Pantbrev i fastigheten utgör säkerhet för föreningens belåning.

<u>Finansiering</u>	<u>Belopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Räntekostnader</u>	<u>Amortering 1%</u>
Bottenfinansiering	28 025 000 kr	3.5%	980 875 kr	280 250 kr
Summa kapitalutgifter	1 261 125kr			

Om kalkylräntan

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket beräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 51 400 000 kr, varav byggnad utgör 45 000 000 kr och mark utgör 6 400 000 kr.

Beräkning av avskrivning

Beräknat taxeringsvärde byggnad	45 000 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	6 400 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	51 400 000 kr
Varav byggnadens andel	88 %
Anskaffningskostnad	106 700 000 kr
Avskrivningsunderlag	93 896 000 kr
Summaberäknade årliga avskrivningar	938 960 kr

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 767 394 kr	814 kr / kvm
Parkeringsintäkter	201 600 kr	
Summa årliga inbetalningar	1 968 994 kr	908 kr / kvm
Utbetalningar		
Teknisk förvaltning	100 000 kr	
Ekonomisk förvaltning	50 000 kr	
Revisor & styrelsearvode	20 000 kr	
Fastighetsförsäkring	40 000 kr	
Löpande underhåll	80 000 kr	
Renhållning	30 000 kr	
El (gemensam)	30 000 kr	
Uppvärmning	215 000 kr	
Vatten & Avlopp	15 000 kr	
Driftsreserv	30 246 kr	
Fastighetsavgift ²		
Summa årliga driftskostnader	610 246 kr	281 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	908 087 kr	
Amortering	280 250 kr	
Summa utbetalningar	1 261 125 kr	581 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	97 623 kr	
Summa avsättningar	97 623 kr	45 kr / kvm
Summa årliga utbetalningar & avsättningar	1 968 994 kr	908 kr / kvm

² Byggnaderna är nyproducerad och befriad från fastighetsskatt/avgift första 15 åren enligt gällande regler.

6. Nyckeltal

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad (BTA)	37 850 kr / kvm
Insatser per upplåten kvm (BOA)	36 000 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 918 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	281 kr / kvm
Driftkostnader utöver årsavgift (BOA)	150 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	459 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	814 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	45 kr / kvm

Övergripande summering

Avsättningar

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet, dock minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller minst 45 kr per kvadratmeterboyta. Hänsyn ska tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Underhåll

Behov för större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen att avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Kassa

Bostadsrättsföreningen Uterummet kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000kr. Det innebär att föreningen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för kall/varmvatten och hushållsel som mäts individuellt. Utöver detta tillkommer också kostnad för hemförsäkring för varje bostadsrättshavare. Under punkt 7.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell. Medlemmen väljer och bekostar själv bredband. Driftkostnad i tabell avser beräknad driftkostnad per månad. Areamätning har skett enligt SS 21054:2020

Objekt	Våning	Boa	ROK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Hus 1							
11101	Plan 1	65	3 Rok	3.00%	1,995,000 kr	52,955 kr	4,413 kr
11102	Plan 1	91	4 Rok	4.18%	3,495,000 kr	73,811 kr	6,151 kr
11103	Plan 1	99	5 Rok	4.58%	3,550,000 kr	80,980 kr	6,748 kr
11203	Plan 2	50	2 Rok	2.29%	1,595,000 kr	40,490 kr	3,374 kr
11201	Plan 2	65	3 Rok	3.00%	1,995,000 kr	52,955 kr	4,413 kr
11202	Plan 2	91	4 Rok	4.19%	3,495,000 kr	73,974 kr	6,165 kr
11204	Plan 2	83	4 Rok	3.84%	2,750,000 kr	67,782 kr	5,649 kr
11303	Plan 3	50	2 Rok	2.29%	1,595,000 kr	40,490 kr	3,374 kr
11301	Plan 3	65	3 Rok	3.00%	1,995,000 kr	52,955 kr	4,413 kr
11302	Plan 3	91	4 Rok	4.19%	3,495,000 kr	73,974 kr	6,165 kr
11304	Plan 3	83	4 Rok	3.84%	2,750,000 kr	67,782 kr	5,649 kr
11401	Plan 4	82	4 Rok	3.79%	3,450,000 kr	67,049 kr	5,587 kr
11402	Plan 4	75	3 Rok	3.48%	3,250,000 kr	61,428 kr	5,119 kr
11403	Plan 4	95	4 Rok	4.36%	4,195,000 kr	77,070 kr	6,422 kr
Hus 2							
21101	Plan 1	65	3 Rok	3.00%	1,895,000 kr	52,955 kr	4,413 kr
21102	Plan 1	91	4 Rok	4.18%	3,450,000 kr	73,811 kr	6,151 kr
21103	Plan 1	99	5 Rok	4.58%	3,550,000 kr	80,980 kr	6,748 kr
21203	Plan 2	50	2 Rok	2.29%	1,595,000 kr	40,490 kr	3,374 kr
21201	Plan 2	65	3 Rok	3.00%	1,895,000 kr	52,955 kr	4,413 kr
21202	Plan 2	91	4 Rok	4.19%	3,450,000 kr	73,974 kr	6,165 kr
21204	Plan 2	83	4 Rok	3.84%	2,750,000 kr	67,782 kr	5,649 kr
21303	Plan 3	50	2 Rok	2.29%	1,595,000 kr	40,490 kr	3,374 kr
21301	Plan 3	65	3 Rok	3.00%	1,895,000 kr	52,955 kr	4,413 kr
21302	Plan 3	91	4 Rok	4.19%	3,450,000 kr	73,974 kr	6,165 kr
21304	Plan 3	83	4 Rok	3.84%	2,750,000 kr	67,782 kr	5,649 kr
21401	Plan 4	82	4 Rok	3.79%	3,350,000 kr	67,049 kr	5,587 kr
21402	Plan 4	75	3 Rok	3.48%	3,250,000 kr	61,428 kr	5,119 kr
21403	Plan 4	95	4 Rok	4.36%	4,195,000 kr	77,070 kr	6,422 kr
		2169		100%	78,675,000 kr	1,767,394 kr	147,283 kr

KOSTNADSKALKYL

7.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

	Beräknad kostnad per år vid 70 kvm	Nyckeltal
Hushållsel	3 500 kr	50 kr / kvm
Hemförsäkring	2 800 kr	40 kr / kvm
Kall & varmvatten	4 200 kr	60 kr / kvm

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, år 16 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

KOSTNADSKALKYL

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter									
bostäder	1,767,394	1,802,742	1,838,797	1,875,573	1,913,084	1,951,346	2,112,199	2,378,680	2,574,759
Parkering	201,600	205,632	209,745	213,940	218,218	222,583	240,931	271,327	276,754
Summa intäkter	1,968,994	2,008,374	2,048,541	2,089,512	2,131,302	2,173,928	2,353,130	2,650,007	2,851,513
Drift	610,246	622,451	634,900	647,598	660,550	673,761	729,300	821,311	889,013
Fastighetsavgift								61,425	66,489
Avskrivningar	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960
Ränta	980,875	971,066	961,258	951,449	941,640	931,831	892,596	833,744	794,509
Summa Kostnader	2,530,081	2,532,477	2,535,117	2,538,007	2,541,150	2,544,552	2,560,857	2,655,440	2,688,971
Årets resultat	-561,087	-524,103	-486,576	-448,495	-409,847	-370,624	-207,727	-5,433	162,542
Avsättning underhåll	97,623	99,575	101,567	103,598	105,670	107,784	114,381	128,811	139,430
Kassaflöde									
Summa intäkter	1,968,994	2,008,374	2,048,541	2,089,512	2,131,302	2,173,928	2,353,130	2,650,007	2,851,513
Summa kostnader	2,530,081	2,532,477	2,535,117	2,538,007	2,541,150	2,544,552	2,560,857	2,655,440	2,688,971
Återföring avskrivningar	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960	938,960
Kassaflöde löpande drift	377,873	414,857	452,384	490,465	529,113	568,336	731,233	933,527	1,101,502
Amorteringar	280,250	280,250	280,250	280,250	280,250	280,250	280,250	280,250	280,250
Summa kassaflöde	97,623	134,607	172,134	210,215	248,863	288,086	450,983	653,277	821,252
Ingående kassa	100,000								
Ackumulerat kassaflöde	197,623	332,230	504,364	714,579	963,442	1,251,528	2,808,055	6,363,716	8,571,588

9. Känslighetsanalys

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos. Känslighetsanalysen visar år 1-6, år 10, år 16 samt år 20.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	814 kr	831 kr	848 kr	865 kr	882 kr	899 kr	974 kr	1,096 kr	1,187 kr

Årsavgift om antagen inflationsnivå och:	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen räntenivå +1%	944 kr	965 kr	986 kr	1,007 kr	1,029 kr	1,051 kr	1,144 kr	1,293 kr	1,402 kr
Antagen räntenivå +2%	1,073 kr	1,094 kr	1,115 kr	1,136 kr	1,158 kr	1,180 kr	1,273 kr	1,423 kr	1,531 kr
Antagen räntenivå -1%	686 kr	706 kr	727 kr	749 kr	771 kr	793 kr	885 kr	1,035 kr	1,144 kr

Årsavgift om antagen räntenivå och	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå +2%	814 kr	837 kr	853 kr	870 kr	888 kr	906 kr	987 kr	1,112 kr	1,203 kr
Antagen inflationsnivå +1%	814 kr	834 kr	850 kr	867 kr	885 kr	903 kr	984 kr	1,108 kr	1,199 kr
Antagen inflationsnivå -1%	814 kr	828 kr	845 kr	862 kr	879 kr	896 kr	499 kr	1,057 kr	1,152 kr

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan samtliga utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
4. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Bostadsrättsföreningen Uterummet

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-