Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ystad Drängen 1

Organisationsnummer 769629-1041

Ystad

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

A. Allmänna förutsättningar

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

D. Taxeringsvärde

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

F. Föreningens kostnader

G. Föreningens intäkter

H. Redovisning av lägenheterna

I. Ekonomisk prognos

J. Känslighetsanalys

K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ystad Drängen 1, som har sitt säte i Ystad och som registrerats hos Bolagsverket den 2014-11-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och där tillhörande mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen kan bevilja juridisk person medlemskap.

Under våren 2015 avses att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 9 stycken radhus i två plan i två längor. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är registrerad och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Inflyttning beräknas ske under kvartal 1 2016. Upplåtelseavtal avses tecknas senast januari 2016.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl, för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2015. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Ystad Drängen 1 (ska avstyckas)
Adress:	ej fastställd gatuadress
Tomtens areal:	ca 2.000 kvm
Bostadsarea:	986 kvm
Byggnadens utformning:	Radhus i två längor
Byggår	2015/2016
Antal bostadslägenheter	9 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Parkering	I anslutning till varje radhus
Avfall	Varje bostadsrätt har eget abonnemang

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Byggnadsstomme	Trästomme
Fasad	Puts
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isolerglas
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmningssystem	Separat värmepump till varje bostadsrätt

Kortfattad preliminär rumsbeskrivning av lägenheterna

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/utrustning
Hall/kpr	Klinkers	Målade	Vitmålat gipstak	
Vardagsrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	
Kök	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	Köksinredning med släta, målade luckor och bänkskivor. Kakel mellan bänk- och väggskåp. Kyl/frys, inbyggnadsugn, spishäll, mikrovågsugn, diskmaskin och fläkt.
Bad/tvätt, Wc/	Eklamell	Kakel	Vitmålat gipstak	Badrumsskåp Tvättmaskin och kondenstumlare.
Sovrum	Eklamell	Målade	Vitmålat gipstak	I lägenheter finns garderob med skjutdörrar.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	26 000 000
Likvidreserv,dispfond	120 000
TOTALT	**26 120 000**

* i anskaffningskostnaden ingår lagfart, pantbrev, entreprenad, konsult och allmänna byggherre m.m.

D. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde- preliminärt	0
varav byggnadsvärde	0
varav markvärde	0

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	banklån 1	banklån 2	banklån 3	Summa/Total	
Belopp kr	3 738 333	3 738 333	3 738 333	**11 215 000**	
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev		
Bindningstid***	1 år	3 år	5 år		
Räntesats*	2,00%	2,50%	3,00%	**2,50%**	**
Amortering	0,50%	0,50%	0,50%	**0,50%**	
Belopp amortering per år	18 692	18 692	18 692	**56 075**	
Räntekostnad år 1	74 767	93 458	112 150	**280 375**	
Totalbelopp år 1 (ränta + amort.)	**93 458**	**112 150**	**130 842**	**336 450**	

* Preliminär ränta ** viktat genomsnitt

*** Preliminär bindningstid, kan ändras

Räntan räknas successivt upp under kalkyltiden till 3,25% år 11.

Finansiering	
Insatser	14 905 000
Föreningens lån	11 215 000
Summa finansiering	**26 120 000**

Nyckeltal	
Anskaffningskostnad per kvm	26 383
Belåning per kvm	11 380
Genomsnittsinsats per kvm	15 124
Driftskostnader per kvm år 1	101
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	503

F. Föreningens utgifter

Beräkningarna är gjorda för år 1 *Kvm 986*

Driftkostnader		*kr/kvm*
Elförbrukning - enbart gemensam ej hushåll	6 000	*6*
Vatten och avlopp	0	*0*
Uppvärmning	0	*0*
Avfall	0	*0*
Fastighetsförsäkring	14 000	*14*
Fastighetsskötsel	15 000	*15*
Ekonomisk Förvaltning	25 000	*25*
Arvoden (revisor)	10 000	*10*
Löpande underhåll/övrigt	30 000	*30*
Summa drift:	**100 000**	*101*

*Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	50 000	*51*

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift **	0	*0*

***Fastigheten bedöms få värdeår 2016 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.*

Summa utgifter:	**150 000**

G. Föreningens inkomster

Årsavgifter och andra intäkter		
Årsavgifter	**495 450**	*503*
Summa inkomster:	**495 450**	

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	495 450
Insatser	14 905 000

Lägenhet nr	Antal rok	Lgharea kvm	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/månad	Andelstal
1	4	109,5	1 795 000	55 050	4 588	0,11111
2	4	109,5	1 595 000	55 050	4 588	0,11111
3	4	109,5	1 595 000	55 050	4 588	0,11111
4	4	109,5	1 595 000	55 050	4 588	0,11111
5	4	109,5	1 795 000	55 050	4 588	0,11111
6	4	109,5	1 745 000	55 050	4 588	0,11111
7	4	109,5	1 495 000	55 050	4 588	0,11111
8	4	109,5	1 495 000	55 050	4 588	0,11111
9	4	109,5	1 795 000	55 050	4 588	0,11111
9 lgh		**985,5**	**14 905 000**	**495 450**	**41 288**	**1,00000**

Observera att bostadsrättshavarna bekostar själva hushållsel, uppvärmning, sophämtning samt VA. Dessutom har varje bostadsrättshavare skötselansvar (inkluderar snöröjning) för den upplåtna marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	1,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	986	
Kvm BR	986	

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Genomsnittsränta	*2,50%*	*2,55%*	*2,60%*	*2,65%*	*2,75%*	*2,85%*	*3,25%*
Procentuell årlig höjning av årsavgift		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Lån kvar	11 215 000	11 158 925	11 100 126	11 038 471	10 973 821	10 906 030	10 514 364
KOSTNADER							
Ränta	280 375	284 553	288 603	292 519	301 780	310 822	341 717
Avskrivningar	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Driftkostnader	100 000	101 000	102 010	103 030	104 060	105 101	110 462
'astighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	**562 375**	**567 553**	**572 613**	**577 550**	**587 840**	**597 923**	**634 179**
INTÄKTER							
'rsavgifter bostäder kr/kvm	503	513	523	534	544	555	613
Årsavgifter	495 450	505 359	515 466	525 776	536 291	547 017	603 951
0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	**495 450**	**505 359**	**515 466**	**525 776**	**536 291**	**547 017**	**603 951**
Årets resultat	**-66 925**	**-62 194**	**-57 147**	**-51 774**	**-51 549**	**-50 906**	**-30 228**
KASSAFLÖDESKALKYL							
Årets resultat enligt ovan	**-66 925**	**-62 194**	**-57 147**	**-51 774**	**-51 549**	**-50 906**	**-30 228**
Återföring avskrivningar	**182 000**	**182 000**	**182 000**	**182 000**	**182 000**	**182 000**	**182 000**
Amorteringar lån	-56 075	-58 799	-61 655	-64 650	-67 791	-71 084	-90 109
Amortering i % per år	0,50%	0,53%	0,56%	0,59%	0,62%	0,65%	0,86%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**59 000**	**61 007**	**63 198**	**65 576**	**62 660**	**60 010**	**61 662**
Avsättning till yttre underhåll	**-50 000**	-50 500	-51 005	-51 515	-52 030	-52 551	-55 231
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	**9 000**	**10 507**	**12 193**	**14 061**	**10 630**	**7 460**	**6 431**
Ingående saldo kassa	**120 000**						
Ackumulerat saldo kassa	**179 000**	240 007	303 205	368 781	431 441	491 451	587 993
ckumulerat yttre underhåll	50 000	100 500	151 505	203 020	255 050	307 601	578 342

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Genomsnittsränta (+1 %)	*3,50%*	*3,55%*	*3,60%*	*3,65%*	*3,75%*	*3,85%*	*4,25%*
Inflationsantagande (+1 %)	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*
Kapitalskuld	11 215 000	11 158 925	11 100 126	11 038 471	10 973 821	10 906 030	10 514 364
KOSTNADER							
Ränta	392 525	396 142	399 605	402 904	411 518	419 882	446 860
Avskrivningar	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Driftkostnader	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	134 392
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	**674 525**	**681 142**	**687 695**	**694 177**	**706 069**	**717 810**	**763 252**
INTÄKTER							
Årsavgifter bostäder kr/kvm	503	518	533	549	566	583	676
Årsavgifter	495 450	510 314	525 623	541 392	557 633	574 362	665 843
0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	**495 450**	**510 314**	**525 623**	**541 392**	**557 633**	**574 362**	**665 843**
Årets resultat	**-179 075**	**-170 828**	**-162 072**	**-152 785**	**-148 436**	**-143 447**	**-97 409**
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-179 075	-170 828	-162 072	-152 785	-148 436	-143 447	-97 409
Återföring avskrivningar	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Amorteringar	-56 075	-58 799	-61 655	-64 650	-67 791	-71 084	-90 109
Amortering i % per år	0,50%	0,53%	0,56%	0,59%	0,62%	0,65%	0,86%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**-53 150**	**-47 627**	**-41 727**	**-35 435**	**-34 226**	**-32 531**	**-5 518**
Avsättning till yttre underhåll	-50 000	-51 500	-53 045	-54 636	-56 275	-57 964	-67 196
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	**-103 150**	**-99 127**	**-94 772**	**-90 072**	**-90 502**	**-90 495**	**-72 714**
Betalnetto +/- 0	**-103 150**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Årssavg. som krävs för balansera betalnetto ovan(	**607**	**618**	**630**	**641**	**658**	**675**	**749**
Ingående kassa	**120 000**						
Ackumulerat saldo kassa	**66 850**	**19 223**	**-22 504**	**-57 939**	**-92 166**	**-124 697**	**-417 317**
Varav ackumulerad yttre fond	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275	57 964	67 196

K. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna ska betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Föreningens löpande kostnader (exklusive avskrivningar) och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.

1. Bostadsrättshavarna tecknar eget abonnemang för el (inklusive värme), sophämtning samt VA.

2. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten samt upplåten mark i gott skick.

3. Kostnad för bredband kan tillkomma.

4. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

5. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört värde på byggnaden från färdigställandet enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ystad Drängen 1

Ystad den 9 februari 2015

Ola Mårtensson

Henrik Spak

Jonas Svensson