allabrf.se

KOSTNADSKALKYL FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARK ARENA

ÖREBRO KOMMUN

ORG NR: 769631-1070

allabrf.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR 2

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV 2

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER 3

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING 4-5

E. NYCKELTAL 6

F. EKONOMISK PROGNOS 7

G. KÄNSLIGHETSANALYS 8

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN 9

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

allabrf.se

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Park Arena, Örebro kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra sex byggnader med 55 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus på fastigheten Eyravallen 1 i Örebro.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Som säkerhet för inbetalda förskott kommer finnas utställd förskottsgaranti. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, maj 2016, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet med beräknad produktionsstart kvartal 3, 2016 och inflytt påbörjas under kvartal 4, 2017.

Om det finns osålda lägenheter i projektet sex månader efter färdigställandet av Entreprenaduppdraget förbinder sig Skanska att förvärva dessa lägenheter och betala insats och löpande årsavgifter till bostadsrättsföreningen. På så vis säkerställs Bostadsrättsföreningens ekonomi oavsett försäljningsläget vid överlämnandet av projektet. Detta gäller även lägenheter där förhandstecknaren inte fullföljer affären genom upplåtelseavtal.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden Inklusive mervärdesskatt.	198 025 000 kr
Likviditetsreserv	75 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD *	**198 100 000 kr**

* Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att ökas med beställda tillval utöver grundstandard. Detta skall finansieras med upplåtelseavgifter, som tas ut av bostadsrättsköparna.

allabrf.se

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.
Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån [1]	Belopp (kr)	Bindnings-tid [2]	Räntesats [3] (%)	Ränte-kostnad (kr)	Amortering [4] (kr)	Kapital-kostnad (kr)
Lån	45 045 000	3 mån - 5 år	3,00	1 351 350	90 090	1 441 440
Summa	**45 045 000**			**1 351 350**	**90 090**	**1 441 440**
Insatser	153 055 000					
Summa Finansiering	**198 100 000**					
Summa år 1 [5]			**varav amortering**		**90 090**	**1 441 440**

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll, i enlighet med föreningens stadgar.	252 390
Driftkostnader exklusive TV, bredband och telefoni.	1 280 000
TV, bredband och telefoni	145 200
Fastighetsavgift, bostäder [6]	0
Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar och avsättningar	**3 119 030 kr**
Avgår amorteringar	-90 090
Avgår avsättningar	-252 390
Avskrivningar [7]	1 252 936
Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	**4 029 486 kr**

[1] Säkerhet för lån är pantbrev.

[2] Vid tid för slutfinansiering beslutas om bindningstid och uppdelning av lån.

[3] Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

[4] Amortering år 1: 90 090 kr, årlig uppräkning på 4,0 % de första elva åren.

[5] Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

[6] För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

[7] Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande om 150 352 350 kr (exkl markförvärv).

allabrf.se

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	2 666 030
Årsavgifter TV, bredband och telefoni [1]	145 200
Hyresintäkter utomhusparkeringsplatser [2]	307 800
Summa beräknade intäkter år 1	**3 119 030 kr**

[1] TV och bredband är gruppanslutet och och avgiften är ca 220 kronor per lägenhet och månad.
Kostnad för eventuella TV-kanaler utöver basutbudet, eventuella fast avgifter och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

[2] Intäkterna avser 54 utomhusparkeringsplatser för bil och kostnad är 475 kr/mån.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr enligt bofakta	Lgh nr enligt Lantmäteriet	Bostads-area, ca (m^2)	Antal rum [5]	Balkong [6]	Insats (kr)	Andels-tal [7] (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred-band och telefoni (kr)	Månads-avgift [8] (kr)
111	1-1001	67	2 rok	B	2 195 000	1,627	43 376	2 640	3 835
112	1-1002	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
121	1-1101	81	3 rok	B	3 045 000	1,909	50 895	2 640	4 461
122	1-1102	80	3 rok	B	3 045 000	1,889	50 361	2 640	4 417
131	1-1201	81	3 rok	B	3 095 000	1,909	50 895	2 640	4 461
132	1-1202	80	3 rok	B	3 095 000	1,889	50 361	2 640	4 417
141	1-1301	81	3 rok	B	3 145 000	1,909	50 895	2 640	4 461
142	1-1302	80	3 rok	B	3 145 000	1,889	50 361	2 640	4 417
151	1-1401	115	4-5 rok	B	4 295 000	2,597	69 237	2 640	5 990
211	2-1001	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
212	2-1002	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
221	2-1101	88	3 rok	B	3 145 000	2,051	54 680	2 640	4 777
222	2-1102	87	3 rok	B	3 145 000	2,031	54 147	2 640	4 732
231	2-1201	88	3 rok	B	3 195 000	2,051	54 680	2 640	4 777
232	2-1202	87	3 rok	B	3 195 000	2,031	54 147	2 640	4 732
241	2-1301	88	3 rok	B	3 295 000	2,051	54 680	2 640	4 777
242	2-1302	87	3 rok	B	3 295 000	2,031	54 147	2 640	4 732
251	2-1401	124	4-5 rok	B	4 445 000	2,778	74 062	2 640	6 392
311	3-1001	78,5	3 rok	B	2 895 000	1,859	49 561	2 640	4 350
312	3-1002	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968

[5] RoK = Rum och Kök.
[6] B = Balkong ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
[7] Andelstalet har till 85 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 15 % lika per lägenhet.
[8] Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel då boende har eget abonnemang.

allabrf.se

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr enligt bofakta	Lgh nr enligt Lantmäteriet	Bostads-area, ca (m²)	Antal rum [5]	Balkong/ Terrass/ Mark [6]	Insats (kr)	Andels-tal [7] (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred-band och telefoni (kr)	Månads-avgift [8] (kr)
321	3-1101	67	2 rok	B	2 225 000	1,627	43 376	2 640	3 835
322	3-1102	50	2 rok	B	1 895 000	1,283	34 205	2 640	3 070
323	3-1103	78,5	3 rok	B	2 945 000	1,859	49 561	2 640	4 350
331	3-1201	67	2 rok	B	2 275 000	1,627	43 376	2 640	3 835
332	3-1202	50	2 rok	B	1 945 000	1,283	34 205	2 640	3 070
333	3-1203	78,5	3 rok	B	2 995 000	1,859	49 561	2 640	4 350
342	3-1301	100	3-4 rok	B	3 995 000	2,293	61 132	2 640	5 314
341	3-1302	50	2 rok	B	1 995 000	1,283	34 205	2 640	3 070
411	4-1001	78,5	3 rok	B	2 895 000	1,859	49 561	2 640	4 350
412	4-1002	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
421	4-1101	67	2 rok	B	2 225 000	1,627	43 376	2 640	3 835
422	4-1102	50	2 rok	B	1 895 000	1,283	34 205	2 640	3 070
423	4-1103	78,5	3 rok	B	2 945 000	1,859	49 561	2 640	4 350
431	4-1201	67	2 rok	B	2 275 000	1,627	43 376	2 640	3 835
432	4-1202	50	2 rok	B	1 945 000	1,283	34 205	2 640	3 070
433	4-1203	78,5	3 rok	B	2 995 000	1,859	49 561	2 640	4 350
442	4-1301	100	3-4 rok	B	3 995 000	2,293	61 132	2 640	5 314
441	4-1302	50	2 rok	B	1 995 000	1,283	34 205	2 640	3 070
511	4-1001	78,5	3 rok	B	2 895 000	1,859	49 561	2 640	4 350
512	5-1002	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
521	5-1101	67	2 rok	B	2 225 000	1,627	43 376	2 640	3 835
522	5-1102	50	2 rok	B	1 895 000	1,283	34 205	2 640	3 070
523	5-1103	78,5	3 rok	B	2 945 000	1,859	49 561	2 640	4 350
531	5-1201	67	2 rok	B	2 275 000	1,627	43 376	2 640	3 835
532	5-1202	50	2 rok	B	1 945 000	1,283	34 205	2 640	3 070
533	5-1203	78,5	3 rok	B	2 995 000	1,859	49 561	2 640	4 350
542	5-1301	100	3-4 rok	B	3 995 000	2,293	61 132	2 640	5 314
541	5-1302	50	2 rok	B	1 995 000	1,283	34 205	2 640	3 070
611	6-1001	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
612	6-1002	70	2 rok	B	2 195 000	1,687	44 976	2 640	3 968
621	6-1101	88	3 rok	B	3 195 000	2,051	54 680	2 640	4 777
622	6-1102	87	3 rok	B	3 145 000	2,031	54 147	2 640	4 732
631	6-1201	88	3 rok	B	3 245 000	2,051	54 680	2 640	4 777
632	6-1202	87	3 rok	B	3 195 000	2,031	54 147	2 640	4 732
641	6-1301	124	4-5 rok	B	4 445 000	2,778	74 062	2 640	6 392
Diff						0,001	36		
SUMMA		**4 206,5**			**153 055 000**	**100,000**	**2 666 030**	**145 200**	

[5] RoK = Rum och Kök.

[6] B = Balkong ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

[7] Andelstalet har till 85 % beräknats på lägenhetensyta och resterande 15 % lika per lägenhet.

[8] Månadsavgiften är inklusive TV, bredband och telefoni, men exklusive hushållsel då boende har eget abonnemang.

allabrf.se

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	47 094 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	10 708 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	36 385 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (ink TV, bredband, telefoni men exkl hushållsel)	339 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (ink TV, bredband, telefoni men exkl hushållsel)	668 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

allabrf.se

F. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	2 666 030	2 719 351	2 773 738	2 829 212	2 885 797	2 943 513	3 249 876
Årsavgifter efter förbrukning	145 200	148 104	151 066	154 087	157 169	160 313	176 998
Årsavgift kr/m²	668	682	695	709	723	738	815
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	307 800	313 956	320 235	326 640	333 173	339 836	375 206
Räntor	0	1 637	3 072	4 682	6 472	8 445	12 825
Summa intäkter	**3 119 030**	**3 183 048**	**3 248 111**	**3 314 622**	**3 382 610**	**3 452 106**	**3 814 905**
Driftskostnader	1 425 200	1 453 704	1 482 778	1 512 434	1 542 682	1 573 536	1 737 311
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kapitalkostnader							
Räntor	1 351 350	1 348 647	1 345 836	1 342 913	1 339 873	1 670 889	1 648 626
Avskrivningar	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936
Summa kostnader	**4 029 486**	**4 055 287**	**4 081 551**	**4 108 283**	**4 135 491**	**4 497 361**	**4 638 873**
Årets resultat [1]	**-910 456**	**-872 240**	**-833 440**	**-793 661**	**-752 881**	**-1 045 255**	**-823 968**

Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Avsättning till underhållsfond	252 390	262 486	272 985	283 904	295 261	307 071	373 599
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	252 390	514 876	787 861	1 071 765	1 367 026	1 674 097	3 403 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten							
Årets resultat	-910 456	-872 240	-833 440	-793 661	-752 881	-1 045 255	-823 968
Årets avskrivning	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936	1 252 936
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	342 480	380 696	419 496	459 275	500 055	207 681	428 968
Likviditetsreserv	75 000						
Amorteringar	-90 090	-93 694	-97 441	-101 339	-105 393	-109 608	-133 355
Årets nettobehållning	**327 390**	**287 003**	**322 055**	**357 936**	**394 662**	**98 073**	**295 612**
Ackumulerad nettobehållning behållning inkl. fondavsättning	327 390	614 393	936 448	1 294 383	1 689 046	1 787 119	2 860 560
Låneskuld	45 045 000	44 954 910	44 861 216	44 763 775	44 662 436	44 557 044	43 963 370

Förutsättningar
Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.
Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.
Avsättning till underhållsfond ökar med 4,0 % per år.
Räntan på kassan har satts till 0,5 %.
Antagen inflation 2,0 %.
Amortering 90 090 kr år 1 därefter en årlig höjning med 4,0 %.
Medelräntan år 1-5 är 3,0 % och år 6-11 är den 3,75 %.

[1] Årets resultat
Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av kostnadskalkylen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

allabrf.se

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	668	682	695	709	723	738	815
Antagen räntenivå + 1%	775	789	802	816	830	844	919
Antagen räntenivå + 2%	882	895	909	922	936	950	1024
Antagen räntenivå - 1%	561	575	589	603	617	632	710
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	668	686	704	722	741	760	866
Antagen inflationsnivå + 2%	668	690	712	735	759	783	922
Antagen inflationsnivå - 1 %	668	678	687	697	707	716	768

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni.

Antagen räntenivå är 3,0 % år 1-5 och 3,75 % år 6-11.
Antagen inflationsnivå 2,0 %.

allabrf.se

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.

6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Stockholm den 9 maj 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PARK ARENA

Lars Blomkvist

Sven Larsson

Lars Oscarson

allabrf.se

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Park Arena, med org.nr 769631-1070, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och det finns en buffert i ränteberäkningen, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 55 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Kostnadskalkyl daterad 2016.05.09
Driftkostnadsberäkning
Stadgar för Brf Park Arena registrerade 2015.10.30
Registreringsbevis för Brf Park Arena
Offert från Skanska Sverige AB att på totalentreprenad uppföra 55 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Eyravallen 1 dat. 2016.05.06
Lägenhetsritningar och situationsplan
Offert för finansieringen av Brf Park Arena dat. 2016.05.02
Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2016.05.11

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.