

**KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
LILLA BRÄNNINGEÄNG**

(769632-8264)

H A B O K O M M U N



Bilden är en illustration som kan avvika från självt utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lilla Bränningeäng, org. nr. (769632-8264) i Habo kommun som registrerats hos Bolagsverket (2016-09-01) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till denna.

Föreningen avser att i parhusform uppföra 32 st bostadslägenheter i 2-plan för upplåtelse med bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q2 2017. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske i Q1 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av Myresjöhus AB och genomförs på totalentreprenad. Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och Myresjöhus AB, svarar Myresjöhus AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Myresjöhus AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Myresjöhus AB garanterar den totala anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Myresjöhus AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för entreprenörens förpliktelser samt säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Bränninge 3:255
Adress:	Lilla Bränninge, Habo
Fastigheternas areal:	Totalt 11 368 m ²
Bostadsarea:	3 424 m ² BOA

Tomtmark/trädgård

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som avgränsas med häck, plank eller gata med utförande enligt särskild ritning. Uteplats av tryckimpregnerat trallgolv. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll.

Parkering, förvaring

Till varje lägenhet hör en carport för biluppställning samt ett utvändigt förråd för förvaring.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongstakpannor
Fasad	Liggande träpanel
Entréplan	Trappa till entré i tryckimpregnerat trä
Dörrsnickerier	Entrédörr med 3 små glasrutor
Fönster	Träfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Vattenburen elvärme med frånluftsvärmepump, vattenburen värme med radiatorer på båda våningsplanen
Ventilation	Frånluftsventilation med återvinning
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Yttertak:	Plåt
Dörr:	Ytterdörr av trä

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Bad, wc/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva/målad
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva/målad

Se även broschyr

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 25 700 000 kr

Entreprenadkontrakt med Myresjöhus AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 160 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 71 300 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 97 000 000 kr

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Myresjöhus AB:s entreprenadförsäkring.

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 41 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 56 000 000 kr

Summa beräknad finansiering 97 000 000kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 667 000	50	1 år	2,60	serie 50 år	355 342	54 668	410 010
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 667 000	50	2 år	2,60	serie 50 år	355 342	54 668	410 010
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	13 666 000	50	4 år	2,60	serie 50 år	355 316	54 664	409 980
Summa lån	41 000 000		snitt	2,60%		1 066 000	164 000	1 230 000
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	56 000 000							
Föreningens projektkostnad	97 000 000							
Kapitalutgifter						1 066 000	164 000	1 230 000
Driftskostnader, föreningens gemensamma							58 kr/m ² BOA	200 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							45 kr/m ² BOA	154 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								1 584 000

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 41 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,60 %	1 066 000
Amortering	164 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 230 000**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m ² BOA)	154 000
Driftkostnader och övriga kostnader	200 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **1 584 000**

Utöver insatser och lån tillser Myresjöhus AB att föreningen får 160 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstid-punkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 70 800 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 590 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader	
Driftskostnader	År 1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	53 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	70 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		åvilar br-havaren
Hushållsel		åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		åvilar br-havaren
Sopning av gata, sandning/snöröjning		åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Service tekniska inst.	10 000	
Trädgård, gemensamma ytor	8 000	
Driftsreserv	32 000	
Summa	200 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge september 2016.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av el, värme, vatten och sophämtning
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	28 329
Belåning (slutfinansiering)	11 974
Insats	16 355
Årsavgift	463
Föreningens driftkostnad	58
Bostadsrättshavares beräknade drift	201

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 32 st lägenheter 1 584 000

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 584 000

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
111	107	4 rok	1 860 000	17 383	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
112	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
211	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
212	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
311	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
312	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
411	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
412	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
511	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
512	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
611	107	4 rok	1 785 000	16 682	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
612	107	4 rok	1 860 000	17 383	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1112	107	4 rok	1 750 000	16 355	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1111	107	4 rok	1 680 000	15 701	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1012	107	4 rok	1 695 000	15 841	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1011	107	4 rok	1 695 000	15 841	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
912	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
911	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
812	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
811	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
712	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
711	107	4 rok	1 795 000	16 776	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1211	107	4 rok	1 750 000	16 355	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1212	107	4 rok	1 680 000	15 701	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1311	107	4 rok	1 695 000	15 841	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1312	107	4 rok	1 695 000	15 841	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1411	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1412	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1511	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1512	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1611	107	4 rok	1 720 000	16 075	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
1612	107	4 rok	1 795 000	16 776	3,1250%	49 500	4 125	463	625	208	456	182	325	5 921
Justering														
BOA	3 424		56 000 000		100,00%	1 584 000								
Antal	32													

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten, elförbrukning, sophämtning och IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
Räntor ¹⁾	1 066	1 062	1 057	1 052	1 047	1 041	1 004
Amortering ²⁾	164	178	192	208	225	244	362
Driftskostnader ⁴⁾	200	204	208	212	216	221	244
Fastighetsskatt							
Summa årsutbetalningar	1 430	1 443	1 457	1 472	1 488	1 505	1 609
Inbetalningar							
Årsavgifter ⁶⁾	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715	1 749	1 931
Årsavgifter kr/m ²	463	472	481	491	501	511	564
Årets nettobetalningar	154	172	191	209	226	243	321
Föreningens kassa							
Ingående saldo	160						
Kassabehållning ⁹⁾	314	486	677	886	1 112	1 355	2 813
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	154	313	476	644	817	995	1 967

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader							
Räntor ¹⁾	1 066	1 062	1 057	1 052	1 047	1 041	1 004
Avsättning underhållsfond ³⁾	154	157	160	163	167	170	188
Driftskostnader ⁴⁾	200	204	208	212	216	221	244
Fastighetsskatt							
Avskrivning byggnader 120 år	590	590	590	590	590	590	590
Summa årskostnader	2 010	2 013	2 016	2 018	2 020	2 022	2 025
Intäkter							
Årsavgifter ⁶⁾	1 584	1 616	1 648	1 681	1 715	1 749	1 931
Bokföringsmässigt resultat	-426	-397	-368	-337	-306	-273	-94

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 2,6 % vilket är genomsnittet för upptagna räntor. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- 2) Amortering enligt serieplan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
- 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden. Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,60%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	343	463	582
2	353	472	591
3	363	481	600
4	373	491	609
5	383	501	618
6	394	511	628
11	451	564	677

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	463	463	463
2	471	472	473
3	479	481	483
4	488	491	494
5	496	501	505
6	505	511	516
11	552	564	577

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 107 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår 12 813 / 1 068

1 % högre ränta, tillkommer 12 813 / 1 068

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för elförbrukning, värme- och vattenförbrukning samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören eller genom undermätning. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Lilla Bränningeäng och Myresjöhus AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Myresjöhus AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 2 560 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Habo 5 september 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LILLA BRÄNNINGEÄNG

Styrelsen


Leif Vettegård


Alexander Karlsson


Fredrik Rönneke