

Kostnads kalkyl

för

Bostadsrättsföreningen Portugallien i Göteborg

Org. nr 769634-9534

Göteborgs kommun

INNEHÅLL

- A Allmänna förutsättningar
 - B Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - C Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter
 - D Beräkningar av föreningens preliminära årliga inkomster
 - E Redovisning av preliminära andelstal, insatser, årsavgifter
 - F Ekonomisk prognos
 - G Känslighetsanalys
- Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2018-04-14

Bostadsrättsföreningen Portugallien i Göteborg

Sten-Åke Petersson

Nunne Jarmalm

Jan Jonsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Portugallien i Göteborg (769634-9534), som registrerades hos Bolagsverket 2017-06-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnationen påbörjades i januari 2018 och beräknas vara färdig för etappvis inflyttning mellan maj 2019 - juni 2019. Bygglov erhöles 2018-01-22

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under april 2019 - maj 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenad mm.

Föreningen avser att överta totalentreprenadavtal samt förvärva fastigheten Göteborg, Backa 253:1, genom bolagsförvärv. Förvärvet kommer att ske genom förvärv av aktiebolag Botrygg Portugallien AB (559112-2949), vilket vid tidpunkten kommer äga fastigheten. Aktiebolaget kommer inte ha några andra tillgångar än fastigheten och har bildats enbart för att äga den.

Fastigheten övergår till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse med stöd av inkomstskattelagen 23 kap. RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006. Säljaren av aktierna avser garantera att föreningen går skadelös i förhållande till ett sedvanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till ej avsedda skattemässiga konsekvenser.

Beräkningarna i den kostnadskalkyl grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden och är preliminära.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras

B. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Beräknad anskaffningskostnaden för föreningens fastighet inkl. lagfart- och inskrivningskostnader mm. är 97 825 000 kr, summor som anges är inkl mervärdesskatt.

Anskaffningskostnad fastigheterna

Preliminära nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för aktier och fastigheten	97 725 000
Likvida medel	100 000
Summa	97 825 000

Finansiering

Preliminära insatser och upplåtelseavgifter	79 890 000
Beräknad upplåning	17 935 000
Summa	97 825 000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad.

Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdeförsäkrat.

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Årliga utgifter avser år 1 från placering av lån.

Kapitalutgifter

Utgifterna avser lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering med årliga räntekostnader och amortering.

Räntekostnaden för föreningens beräknade lån baseras på antagna låneräntor vid lånens placering. Ändras dessa låneräntor kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad lånetid 50 år

Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Lån	Preliminär Belopp	Preliminär Ränta	Beräknad Räntekostnad	Beräknad Amortering år 1	Summa beräknade Kapitalutgifter
Lån, 5 års bindning	5 978 333	3,50%	-209 242	-70 683	-279 925
Lån, 3 års bindning	5 978 333	2,50%	-149 458	-70 683	-220 141
Lån, 3 mån bindning	5 978 333	2,11%	-126 250	-70 683	-196 933
Totalt	17 935 000	2,70%	-484 950	-212 049	-696 999

C. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Beräknade utgifter avseende drift

Administration och revision	-98 000
Försäkring	-21 000
Värme	-196 860
Vatten	-61 000
Fastighetsel	-39 000
Renhållning	-59 000
Städning och skötsel	-112 000
Driftsreserv / löpande underhåll	-59 000
Bredband, TV och telefoni	-51 840
Hushållsel	-100 800
Summa drift	-798 500

Amortering	-212 049
Avsättning till underhållsfond*	-92 400
Räntekostnader	-484 950

Summa beräknade årliga utgifter -1 587 899

* Till yttre fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan instället avsättningen till fonden göras enligt planen. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men uppskattas till ca 30 800 000 kr. Uppskattningen är baserad på Förenklad fastighetstaxering 2018, värdeområde 1480092.

Nyckeltalsprognos (År)	1
Genomsnittliga Årsavgifter/m² totalyta bostadsrätter	765
- varav preliminär eldebitering/m ² totalyta bostadsrätter	51
Hysesintäkter parkering/ mån och parkeringsplats	425
Driftskostnader /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	-406
Kapitalkostnader /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	-354
- varav amortering	-108
- varav räntekostnader	-246
Avsättningar /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	-47
Avskrivningar /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	-335
Anskaffningsvärde /m² BTA	39 754
Insatser & Upplåtelseavgift /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	40 582
Lån /m² totalyta (BOA+ LOA)¹	9 111

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS PRELIMINÄRA ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Preliminära andelstal redovisas i denna kostnadskalkyl.

Redovisning av preliminära andelstal, insatser och avgifter, se avsnitt E.

Beräknade inkomster

Årsavgifter	1 405 499 kr
Årsavgift Hushållsel*	100 800 kr
Hysesintäkt parkeringsplatser **	81 600 kr
Summa	1 587 899 kr

* Utgiften för hushållsel varierar beroende på hushållsstorlek och levnadsvanor. Hushållselen upphandlas centralt och debiteras som en preliminär avgift på avgiftsavierna. Debiteringen stäms årligen av mot faktisk förbrukning.

Den preliminära eldebiteringen sker enligt följande mall:

Lägenhetsyta	Månadsdebitering
28-35 kvm	150 kr
36-55 kvm	200 kr
56-80 kvm	250 kr
81-100 kvm	275 kr
100-147 kvm	300 kr

** Hysesintäkten avser 16 parkeringsplatser med en genomsnittlig hyresintäkt om 425 kr/plats per månad

E. REDOVISNING AV PRELIMINÄRA ANDELSTAL, INSATS, ÅRSVIGFTER

	NR	Antal rum	Kvm	Insats	Andelstal baserat på yta	Årsavgift	Preliminär Årsavgift El
1	1111	3	67,7	2 490 000	3,44%	48 335	3 000
2	1112	2	55,8	2 150 000	2,83%	39 839	3 000
3	1113	2	57,2	2 190 000	2,91%	40 838	3 000
4	1114	2	47,4	1 990 000	2,41%	33 842	2 400
5	1121	3	67,7	2 590 000	3,44%	48 335	3 000
6	1122	2	55,8	2 190 000	2,83%	39 839	3 000
7	1123	2	57,2	2 230 000	2,91%	40 838	3 000
8	1124	2	47,4	2 040 000	2,41%	33 842	2 400
9	1131	2	57,6	2 330 000	2,93%	41 124	3 000
10	1132	2	55,3	2 290 000	2,81%	39 482	3 000
11	1133	2	45,4	2 150 000	2,31%	32 414	2 400
12	1134	1	41,7	1 990 000	2,12%	29 772	2 400
13	1211	3	67,7	2 490 000	3,44%	48 335	3 000
14	1212	2	55,8	2 150 000	2,83%	39 839	3 000
15	1213	2	57,2	2 190 000	2,91%	40 838	3 000
16	1214	2	47,4	1 990 000	2,41%	33 842	2 400
17	1221	3	67,7	2 590 000	3,44%	48 335	3 000
18	1222	2	55,8	2 190 000	2,83%	39 839	3 000
19	1223	2	57,2	2 230 000	2,91%	40 838	3 000
20	1224	2	47,4	2 040 000	2,41%	33 842	2 400
21	1231	2	57,6	2 330 000	2,93%	41 124	3 000
22	1232	2	55,3	2 290 000	2,81%	39 482	3 000
23	1233	2	45,4	2 150 000	2,31%	32 414	2 400
24	1234	1	41,7	1 990 000	2,12%	29 772	2 400
25	1311	3	67,7	2 490 000	3,44%	48 335	3 000
26	1312	2	55,8	2 150 000	2,83%	39 839	3 000
27	1313	2	57,2	2 190 000	2,91%	40 838	3 000
28	1314	2	47,4	1 990 000	2,41%	33 842	2 400
29	1321	3	67,7	2 590 000	3,44%	48 335	3 000
30	1322	2	55,8	2 190 000	2,83%	39 839	3 000
31	1323	2	57,2	2 230 000	2,91%	40 838	3 000
32	1324	2	47,4	2 040 000	2,41%	33 842	2 400
33	1331	2	57,6	2 330 000	2,93%	41 124	3 000
34	1332	2	55,3	2 290 000	2,81%	39 482	3 000
35	1333	2	45,4	2 150 000	2,31%	32 414	2 400
36	1334	1	41,7	1 990 000	2,12%	29 772	2 400
TOTALT		1 969	79 890 000	100%	1 405 499	100 800	

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utgifter	-1 587 899	-1 608 298	-1 629 048	-1 650 159	-1 671 628	-1 693 475	-1 808 439	-1 998 082
Hysesinkomster mm.	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	90 093	99 470	109 823
Årsavgifter	1 506 299	1 525 066	1 544 152	1 563 564	1 583 301	1 603 382	1 708 969	1 888 259
- Årsavgifter per kvm	765	775	784	794	804	814	868	959

Inkomster beräknas öka med 2% årligen.

Känslighetsanalys ränta

Prel avgift per kvm, prognos ränta +1%	856	865	873	882	891	900	947	1032
Prel avgift per kvm, prognos ränta +2%	947	955	962	970	978	985	1027	1104
Prel avgift per kvm, prognos ränta -1%	674	685	695	706	718	729	789	887

Känslighetsanalys inflation

Prel avgift per kvm , vid inflation +1%	769	783	797	811	826	840	918	1036
Prel avgift per kvm , vid inflation +2%	773	791	810	828	847	866	968	1113

Inflationsförändringarna beräknas öka hyresinkomsterna också
Ränteberäkningarna tar hänsyn till utförd amortering enligt plan