

27 juni 2016

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VIKAHOLMS ALLÉ 7

V Ä X J Ö K O M M U N

ORG NR: 769632-0808



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat 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 Vikaholms Allé 7, org. nr. 769632-0808 i Växjö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-04-15 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 uppföra 16 st bostadslägenheter i rad- och parhusform, alla i 2-plan med upplåtelse bostadsrätt. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under hösten 2016. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under våren-sommaren 2017.

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, 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:	Tröskeln 2, Växjö kommun
Adress:	Ulla-Britt Söderlundsväg, Vikaholms Allé, Växjö
Fastigheternas areal:	Totalt 4 621 m ²
Bostadsarea :	1 776 m ² BOA

Bebyggelsen utgörs av 16 st bostäder i rad- och parhusform (5 st parhus á 2 lägenheter och 2 st radhus á 3 lägenheter), alla i 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande biluppställning samt ett förråd.

Tomtmark/trädgård

I upplåtelsen till varje lägenhet ingår tomtmark/trädgård. Tomtmark/trädgård består av naturmark alt. gräsmatta och häckar enligt markplaneringsritning. På baksidan av husen anläggs altan av tryckimpregnerat trä. Uteplatserna har ett avskärmande plank mellan varje lägenhet. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till varje lägenhet hör en parkering i direkt anslutning till bostaden. Biluppställningsplatserna anläggs med gräsarmering plattor. Samtliga lägenheter har också ett eget utvändigt förråd. Avfallshanteringen hanteras gemensamt vid ett miljöhus.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende vissa grönytor, gata, gångvägar, lekplats och gästparkeringar. Föreningen svarar för 1/3 av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor, entrétak på entréparti
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Träfönster av fabrikat Elitfönster, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburen värme med radiatorer på båda våningsplanen
Ventilation	Mekanisk ventilation med återvinning (FTX)
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme
Yttertak:	Sedumtak på fristående, vidbyggda förråd betongtakpannor
Dörr:	Enkel trädörr

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 FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Köpeskilling för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag.

13 600 000 kr

Entreprenadkontrakt med Myresjöhus AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 50 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen.

39 400 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

53 000 000 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.

Investeringslån totalt
(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

22 000 000 kr

Insatser

31 000 000 kr

Summa beräknad finansiering

53 000 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för bottenlånet. 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	7 333 000	50	1 år	2,60	serie 50 år	190 658	29 332	219 990
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 333 000	50	2 år	2,60	serie 50 år	190 658	29 332	219 990
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	7 334 000	50	4 år	2,60	serie 50 år	190 684	29 336	220 020
Summa lån	22 000 000		snitt	2,60%		572 000	88 000	660 000
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	31 000 000							
Föreningens projektkostnad	53 000 000							
Kapitalutgifter						572 000	88 000	660 000
Driftskostnader, föreningens gemensamma						136 kr/m ² BOA		242 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						40 kr/m ² BOA		71 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar								973 000

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 22 000 000 kr	<u>kronor</u>
snittränta, 2,60 %	572 000
Amortering	88 000

Beräknad kapitalutgift år 1 **660 000**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	71 000
Driftkostnader och övriga kostnader	242 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **973 000**

Utöver insatser och lån tillser Myresjöhus AB att föreningen får 50 000 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 bindningstidpunkten 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) 39 400 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 328 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv 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

	År	
Driftskostnader	1	
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	25 000	
Teknisk förvaltning	15 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	35 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	48 000	
El, gemensam	12 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	30 000	
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	10 000	
Trädgård, gemensamma ytor	5 000	
Gemensamhetsanläggning	20 000	
Driftsreserv	15 000	
Summa	242 000	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2016.

Varje bostadsrättshavare

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

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	29 849
Belåning (slutfinansiering)	12 390
Insats	17 459
Årsavgift, snitt	548
Föreningens driftkostnad	136
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	130

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 16 st lägenheter	973 000
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	973 000

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. el kr/mån	Summa månads kostnad
713	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
712	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
711	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
612	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
611	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
513	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
512	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
511	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
412	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
411	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
312	121	5 rok	2 080 000	17 219	6,6927%	65 120	5 427	539	794	510	6 731
311	121	5 rok	2 080 000	17 219	6,6927%	65 120	5 427	539	794	510	6 731
212	121	5 rok	2 080 000	17 219	6,6927%	65 120	5 427	539	794	510	6 731
211	121	5 rok	2 080 000	17 219	6,6927%	65 120	5 427	539	794	510	6 731
112	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
111	108	4 rok	1 890 000	17 549	6,1024%	59 377	4 948	551	708	455	6 111
Justering	-4				0,0004%	-4					
BOA	1 776		31 000 000		100,00%	973 000					
Antal	16										

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i markerat fält ovan. Tv, tele, medieabonnemang ingår inte i ovanstående redovisning. 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⁾	572	570	567	565	562	559	538
Amortering ²⁾	88	95	103	112	121	131	194
Driftskostnader ⁴⁾	242	247	252	257	262	267	295
Fastighetsskatt							
Summa års utbetalningar	902	912	922	933	944	956	1 028
Inbetalningar							
Årsavgifter ⁶⁾	973	992	1 012	1 033	1 053	1 074	1 186
Årsavgifter snitt kr/m ²	548	559	570	582	593	605	668
Årets nettobetalingar	71	81	90	100	109	118	158
Föreningens kassa							
Ingående saldo	50						
Kassabehållning ⁹⁾	121	202	292	391	500	618	1 332
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	71	144	219	297	377	459	907

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader							
Räntor ¹⁾	572	570	567	565	562	559	538
Avsättning underhållsfond ³⁾	71	72	74	75	77	78	87
Driftskostnader ⁴⁾	242	247	252	257	262	267	295
Fastighetsskatt							
Avskrivning byggnader 120 år	328	328	328	328	328	328	328
Summa års kostnader	1 213	1 217	1 221	1 225	1 229	1 233	1 248
Intäkter							
Årsavgifter ⁶⁾	973	992	1 012	1 033	1 053	1 074	1 186
Bokföringsmässigt resultat	-240	-225	-209	-193	-176	-158	-62

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	424	548	672
2	436	559	682
3	447	570	693
4	459	582	704
5	471	593	715
6	484	605	726
11	551	668	785

Inflationsscenario

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	548	548	548
2	557	559	561
3	567	570	574
4	576	582	587
5	586	593	601
6	596	605	615
11	648	668	690

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 108 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår 13 344 / 1 112

1 % högre ränta, tillkommer 13 344 / 1 112

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

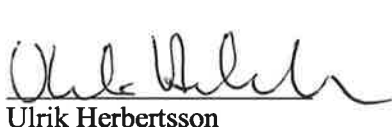
- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 7 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 1 280 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Växjö 27 juni 2016

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKAHOLMS ALLÉ 7


Ulrik Herbertsson


Jan Aglov


Max Engqvist