

KOSTNADSKALKYL

För Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa.

Organisationsnummer: 769632-4164

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan, preliminär**
- E. Nyckeltal**
- F. Förteckning över lägenheter**
- G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter**
- H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys**
- I. Särskilda förhållanden**

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa med organisationsnummer 769632-4164 har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-15.

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter, lokaler för verksamheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att bygga 47 st bostadslägenheter, 4 lokaler samt garage med 35 p-platser under mark på fastigheten Strömmen 3 i Trosa.

Föreningen ska förvärva fastigheten Strömmen 3 i Trosa genom ett aktiebolag. Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha Förskottsgaranti-försäkring och Insatsgaranti-försäkring.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

Säkerhet för återbetalning av förskotts enligt med 5 kap. 5§ bostadsrättslagen (1991:614) lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Signum Fastigheter AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning, samt förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Byggstart beräknas till våren 2018 (Q2) och inflyttning hösten 2019 (Q3).

10 Kc
OT

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Strömmen 3 i Trosa

Adress: Östra långgatan 79
Tomtarea: 3.193 kvm

Bostadsarea: 4 101 kvm
Lokalarea: 325 kvm
Garagearea: 1 372 kvm
Total BRA 5 798 kvm

Byggnadernas utformning: Byggnaderna består av 3 huskroppar med 3-4 plan per huskropp
Byggnaderna är uppförda i betong och trä. Träfasader.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betong
Stomme	Betong/trä
Yttervägg/fasad	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glasfönster, fasta och öppningsbara.
Dörrar	Entrédörr av trä
Uppvärmning	Vattenburen värme, bergvärme. Drift betalas av Bostadsrättsföreningen.
Vatten/avlopp	Driften betalas av Bostadsrättsföreningen.
EI	Individuell anslutning. Driften betalas av Bostadsrättshavaren
IT	Individuell anslutning. Driften/abonemanget betalas av Bostadsrättshavaren.
Ventilation	Mekanisk från/tilluft, Fresch/spaltventiler.
Kök	Komplett kök med vitvaror (induktionshäll, ugn, diskmaskin, micro, kyl och frys).
Sanitär tur.	Tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Klinker och trägolv (14-15 mm).

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Kök	Trägolv 14-15 mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Bad, wc/dusch, tvätt	Klinker	Klinker/kakel	Gips, vitmålat
Vardagsrum	Trägolv 14-15mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Sovrum	Trägolv 14-15mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat
Förråd/klädkammare	Trägolv 14-15mm	OSB och gips, vitmålat	Gips, vitmålat

SD Ka
a

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, tomtkostnader, lagfarts- och inskrivningskostnader m.m.	208.313.990 kr
Likviditet reserv	25.000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad*)	208.338.990 kr

*) Upplåtelseavgifter tillkommer för respektive lägenhet. Den slutliga anskaffningskostnaden höjs med motsvarande summa för upplåtelseavgifterna.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 50.000.000 kr

D. Finansieringsplan, preliminär

<i>Finansiering</i>	<i>Belopp, kr</i>	<i>Bindningstid¹</i>	<i>Räntesats²</i>	<i>Räntor³</i>	<i>Amortering⁴</i>
Lån	63.905.200	3 år	2,5%	1.597.630	319.526
Insatser och upplåtelseavgifter 5)	144.433.790				
Summa finansiering	208.338.990				

¹ Räntesatsen för lånen är en genomsnittsränta, baserad på antagande om en viss framtida ränteutveckling.

² Räteläget vid tidpunkten för slutplacering avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen är pantbrev.

³ Vid ränteberäkning har hänsyn tagits till amorteringar.

⁴ Amorteringen beräknas enligt serieplan på 45 år, med 6% uppräkningsgrad per år.

5) Upplåtelseavgifter tillkommer för respektive lägenhet som kan påverka slutliga anskaffningskostnaden.

Kg
D
of

E Beräkning av föreningens årliga kostnader, nyckeltal

	BRA exkl. garage
Anskaffningskostnad per kvm BRA	47.068 kr
Belåning per kvm BRA, år 1 snittlån	14.438 kr
Driftskostnader per kvm BRA	243 kr
Årsavgift per kvm BRA, år 1	650 kr

KE
SD
CT

F Förteckning över lägenheter och lokaler

Lägenhets nummer	Yta	RoK, uteplats, balkong eller takaltan	Insatser	Upplåtelse avgift**)	Årsavgifter*)	
J 1001	98,6	3 rok, uteplats	3 217 393 kr	0 kr	64 090 kr	2,22759 %
I 1002	97,9	4 rok, uteplats	3 194 558 kr	0 kr	63 635 kr	2,21178 %
I 1001	74,5	2 rok, uteplats	2 430 994 kr	0 kr	48 425 kr	1,68312 %
A 0901	73,1	3 rok, uteplats	2 385 310 kr	0 kr	47 515 kr	1,65149 %
J 1101	107,1	3 rok, balkong	3 494 764 kr	0 kr	69 615 kr	2,41963 %
I 1102	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,34733 %
I 1101	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,34733 %
H 1002	98,3	3 rok, uteplats	3 207 615 kr	0 kr	63 895 kr	2,22082 %
H 1001	137,6	7 rok etage, uteplats	4 490 000 kr	0 kr	89 440 kr	3,10869 %
E 1002	68,1	2 rok, uteplats	2 222 158 kr	0 kr	44 265 kr	1,53853 %
E 1001	84,9	3 rok, uteplats	2 770 356 kr	0 kr	55 185 kr	1,91808 %
B 1002	53,9	2 rok, uteplats	1 758 800 kr	0 kr	35 035 kr	1,21772 %
B 1001	97,3	4 rok, balkong + uteplats	3 174 973 kr	0 kr	63 245 kr	2,19822 %
A 1001	117,7	4 rok, 2 balkonger	3 840 654 kr	0 kr	76 505 kr	2,65911 %
J 1201	107,1	3 rok, balkong	3 494 764 kr	0 kr	69 615 kr	2,41963 %
I 1202	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,34733 %
I 1201	103,9	4 rok, balkong	3 390 338 kr	0 kr	67 535 kr	2,34733 %
H 1103	98,3	3 rok, balkong	3 207 615 kr	0 kr	63 895 kr	2,22082 %
H 1101	88,7	3 rok, balkong	2 894 353 kr	0 kr	57 655 kr	2,00393 %
H 1102	120,4	4 rok, balkong	3 928 744 kr	0 kr	78 260 kr	2,72010 %
E 1103	82	3 rok, balkong	2 675 723 kr	0 kr	53 300 kr	1,85256 %
E 1102	84,9	3 rok, balkong	2 770 356 kr	0 kr	55 185 kr	1,91808 %
E 1101	40,3	2 rok	1 315 027 kr	0 kr	26 195 kr	0,91047 %
B 1103	76,2	3 rok, balkong	2 486 472 kr	0 kr	49 530 kr	1,72153 %
B1102	53,9	2 rok, balkong	1 758 800 kr	0 kr	35 035 kr	1,21772 %
B1101	96,7	4 rok, 2 balkonger	3 155 402 kr	0 kr	62 855 kr	2,18467 %
A 1101	124,6	4 rok, 2 balkonger	4 065 798 kr	0 kr	80 990 kr	2,81499 %
J 1301	81,5	3 rok, takaltan	2 659 417 kr	0 kr	52 975 kr	1,84127 %
I 1302	77,5	3 rok, takaltan	2 528 892 kr	0 kr	50 375 kr	1,75090 %
I 1301	77,5	3 rok, takaltan	2 528 892 kr	0 kr	50 375 kr	1,75090 %
H1203	98,3	3 rok, balkong	3 207 615 kr	0 kr	63 895 kr	2,22082 %
H 1201	88,7	3 rok, balkong	2 894 353 kr	0 kr	57 655 kr	2,00393 %
H 1202	95,1	3 rok, takaltan	3 103 189 kr	0 kr	61 815 kr	2,14852 %
E 1203	82	3 rok, takaltan	2 675 723 kr	0 kr	53 300 kr	1,85256 %
E 1202	84,9	3 rok, balkong	2 770 356 kr	0 kr	55 185 kr	1,91808 %

Kca

et 80

F Förteckning över lägenheterna och lokaler

Lägenhets nummer	Yta	RoK, uteplats, balkong eller takaltan	Insatser	Upplåtelse avgift**)	Årsavgifter*)	
E 1201	40,3	2 rok	1 315 027 kr	0 kr	26 195 kr	0,91047 %
B 1203	76,2	3 rok, balkong	2 486 472 kr	0 kr	49 530 kr	1,72153 %
B 1202	53,9	2 rok, balkong	1 758 800 kr	0 kr	35 035 kr	1,21772 %
B 1201	96,7	4 rok, 2 balkonger	3 155 402 kr	0 kr	62 855 kr	2,18467 %
A 1201	98,5	3 rok, takaltan	3 214 129 kr	0 kr	64 025 kr	2,22533 %
H 1303	75,8	2 rok, takaltan	2 473 415 kr	0 kr	49 270 kr	1,71249 %
H 1301	88,2	3 rok, takaltan	2 878 032 kr	0 kr	57 330 kr	1,99263 %
H 1302	50,9	2 rok, takaltan	1 660 902 kr	0 kr	33 085 kr	1,14994 %
E 1302	67,0	3 rok, takaltan	2 186 266 kr	0 kr	43 550 kr	1,51368 %
E 1301	92,7	4 rok, takaltan	3 024 877 kr	0 kr	60 255 kr	2,09430 %
B 1302	97,9	3 rok, takaltan	3 194 558 kr	0 kr	63 635 kr	2,21178 %
B 1301	80,1	3 rok, takaltan	2 613 732 kr	0 kr	52 065 kr	1,80964 %
Lokal 1	154,3		5 034 934 kr	0 kr	100 295 kr	3,48598 %
Lokal 2	54,7		1 784 913 kr	0 kr	35 555 kr	1,23580 %
Lokal 3	31,5		1 027 878 kr	0 kr	20 475 kr	0,71166 %
Lokal 4	84,4		2 754 035 kr	0 kr	54 860 kr	1,90678 %
	4426,3		144 433 790 kr	0 kr	2 877 095 kr	100,00 %
Garage	1372					
TOTAL	5798					

*) Utöver årsavgift tecknar bostadsrättshavarna eget elabonnemang, beräknat till 3000 Kwh och år (3000kr/år) för en snittlägenhet samt operatör för öppen fiber.

**) Upplåtelseavgifter tillkommer och kommer att individuellt anpassas per lägenhet.

P-platser i varmgarage och utomhus kommer att tecknas separat mellan bostadsrättshavare, lokalinnehavare och föreningen. Beräknad kostnad varmgarage 800kr/månad, utomhus parkering beräknad kostnad 300kr/månad.

Ku
80

G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter

Intäkter

Årsavgifter	2.877.095 kr
Garagehyra (35 platser x 800 kr/månad 80% uthyrt)	268.800 kr
P-platser utomhus (12 platser x 300 kr, 80% uthyrt)	34.560 kr
Summa Intäkter	3.180.455 kr

Kostnader/Utbetalningar

Räntor	1.597.630 kr
Amortering	319.526 kr
Driftskostnader som; vatten, värme, sophantering , brand och husförsäkring	1.049.300 kr
Bredband/telefoni skall betalas av respektive bostadsrättsinnehavare.	0 kr
Fastighetsskatt	
Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt/avgift de första femton (15) åren för lägenheterna.	0 kr
Fastighetsskatt/avgift för lokaler och garage	26.000 kr
Avsättning underhåll, 30 kr/m2 BOA	174.000 kr
Oförutsedda kostnader	5.000 kr
Summa utbetalningar och avsättningar	3.171.456 kr
Årets överskott	8.999 kr

Upplysning; Avskrivningsplan

Avskrivningsunderlag: 165.000.000 kr

Planenlig avskrivning 100 år *)

*) Linjär avskrivning tillämpas. avskrivningsunderlaget är byggnadens anskaffningsvärde.

Avskrivningskostnaderna kan komma att överstiga föreningens amorteringar.

Detta påverkar inte det likvida utfallet enligt Ekonomisk plan.

Dock kan det påverka det bokföringsmässiga resultatet.

Det är föreningens styrelse som har att förelägga föreningsstämman förslag på hur, i så fall, en sådan kostnadspost skall hanteras.

Kcc
BT
at

H. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

H. Ekonomisk prognos								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	
Löpande penningvärde (SEK)								
Intäkter / Inbetalningar								
Årsavgifter	2 877 095	2 920 251	2 964 055	3 008 516	3 053 644	3 099 448	3 338 986	
Hyresintäkter garage + P-platser	303 360	307 910	312 529	317 217	321 975	326 805	352 062	
Räntor		0	0	0	0	0	0	
Summa	3 180 455	3 228 162	3 276 584	3 325 733	3 375 619	3 426 253	3 691 048	
Kostnader/Utbetalningar								
Räntekostnader	1 597 630	1 589 642	1 581 174	1 572 199	1 562 685	1 552 600	1 492 340	
Amorteringar	319 526	338 698	359 019	380 561	403 394	427 598	572 222	
Driftkostnader	1 049 300	1 065 040	1 081 015	1 097 230	1 113 689	1 130 394	1 217 755	
Fastighetsskatt lokaler, garage	26 000	26 000	27 188	27 188	27 188	28 430	30 626	
Avsättning, Yttre fond	174 000	176 610	179 259	181 948	184 677	187 447	201 934	
Avsättning Oförutsedda kostnader	5 000	5 075	5 151	5 228	5 307	5 386	5 803	
Summa	3 171 456	3 201 064	3 232 807	3 264 354	3 296 940	3 331 856	3 520 681	
Årets överskott	8 999	27 098	43 777	61 379	78 679	94 397	170 367	
Låneskuld	63 905 200	63 585 674	63 246 976	62 887 957	62 507 396	62 104 002	59 693 593	
Kassabehållning inkl. fond	207 999	411 707	634 743	878 070	1 141 426	1 423 271	3 112 804	
Avskrivningar	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	1 650 000	
Bokföringsmässigt resultat	-1 321 475	-1 284 205	-1 247 204	-1 208 061	-1 167 927	-1 128 005	-907 410	
Försättningar								
Årsavgifterna höjs per år med:	1,5 %							
Driftkostnaderna höjs per år med:	1,5 %							
Ränta på kassan är satt till:	0,0 %							
Antagen inflation:	1,50 %							
Amortering 45 år, höjning per år:	6,00 %							
Medelränta på lån:	2,50 %							
Avskrivningar								
Föreningens årsavgifter ska täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar.								
Av den anledningen har kassaflödet redovisats istället för det bokföringsmässiga resultatet.								
Känslighetsanalys								
Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	
Huvudalternativ								
Årsavgift totalt	2 877 095	2 920 251	2 964 055	3 008 516	3 053 644	3 099 448	3 338 986	
Årsavgift, kr/m ²	650	659	669	679	690	700	754	
Alternativ								
Räntesats + 1 %								
Årsavgift totalt	3 516 147	3 556 108	3 596 525	3 637 396	3 678 718	3 720 488	3 935 922	
Årsavgift, kr/m ²	794	803	812	821	831	840	889	
Inflation + 1 %								
Årsavgift totalt	2 877 095	2 932 534	2 989 924	3 047 665	3 106 595	3 167 651	3 489 310	
Årsavgift, kr/m ²	650	662	675	688	702	715	788	

OK


I. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

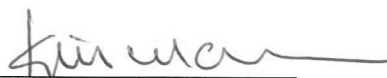
1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och amorteringar samt avsättning till fonder.
2. Inom föreningen ska en underhållsplan upprättas och avsättning för fastighetsunderhåll ska göras med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA +LOA).
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och mark i gott skick.
4. 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 av detta.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnaderna och intäkterna m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa

Ort och datum *Stockholm 16/5 2017*



Ola Thunell



Kjell Martinsson



Stig Sjöberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:de kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa, med org.nr 769632-4164, 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, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 45 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 20 lägenheter och 4 lokaler 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 2017.05.16

Stadgar för Brf Åhusen i Trosa antagna 2017.05.16

Registreringsbevis för Brf Åhusen i Trosa

Offert från Signum Förvaltnings AB ang köp av samtliga aktier i Förvaltnings AB Roeke dat 2017.05.15.


Offert från LMR Byggnads AB gällande att på totalentreprenad uppföra 47 lägenheter och 4 lokaler med tillhörande kompletteringsarbeten dat. 2017.04.27

Offert för finansieringen av Brf Åhusen i Trosa

Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2015.05.17


Peter Wipp
Civilingenjör
Gar-Bo Besiktning AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB

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