

Kostnads kalkyl för
Bostadsrättsföreningen
Emilsbacke Ett

Org. nr. 769636-4244

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.2.1	Lägenhetsbeskrivning	4
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	5
4	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
5	Finansieringsplan	5
5.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
6	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
6.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
6.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
7	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
7.1	Nyckeltal	8
8	Särskilda förhållanden.....	9

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Emilsbacke Ett, 769636-4244 som registrerats hos Bolagsverket den 2018-06-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2019-2020 uppföra 19 st. bostadsrättslägenheter i tre radhuslängor. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 2 143,2 m².

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Föreningen avser förvärva fastigheten Trosa Tureholm 2:393. Förvärvet av fastigheten sker genom att förvärva bolaget Karlskoga Projekt AB (559107-4546) som ursprungligen äger fastigheten. Därefter transporteras fastigheten till Brf Emilsbacke Ett. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Karlskoga Invest AB (559103-8442) upphandlar radhusen som en totalentreprenad från Bygg Titanerna AB.

Upplåtelsen är beräknad att ske under januari 2021. Inflyttning påbörjas under kvartal ett år 2021.

Projektet kommer ha färdigställandsförsäkring och 10-årig nybyggnadsförsäkring. Innan förskott tas in ska tillstånd säkerhet erhållas samt tillstånd lämnas av bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal tre 2018.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Tureholm 2:393
Kommun:	Trosa
Upplåtelseform fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	3 747 m ²
Lägenhetsarea:	2 143,2 m ²

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBACKE ETT

Antal lägenheter:	19 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2019-2020
Adress:	Emils Lund 9
Detaljplan:	Akt 0488-P2017/7
Servitut:	Officialservitut, last 0488-07/29.1
Aktuell status:	Kommunen är positiv till projektet och bygglov skickas in under kvartal fyra 2019

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Husens utformning:	Radhus i 2 våningar. Entrésidan med platsläggning, gräsmatta, altan, förråd och gräsmatta på baksidan.
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpapp
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor
Fönster:	3-glas isolerglas pivåhängda
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas
Trappa:	Invändig trätrappa
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan
Förråd:	Ca 4 kvm stort kallförråd på uppfarten
Parkering:	Parkering på avsedd yta på fastigheten
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avloppssystem.
Uppvärmning:	Uppvärmningen sker med frånluftvärmepump. Vattenburen golvvärme i bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen.
Undercentral:	Switchrack (Inkommande fiber som sedan distribueras till varje lägenhet)
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Föreningen har ett abonnemang, varje radhus får kostnaden för sin el på faktura från förvaltaren.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning
Avfall:	Gemensam sophantering för föreningen

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBACKE ETT

Kabelteve/bredband: Fastigheten är ansluten till kabeltevenät för internet, IP-telefoni och TV.

2.2.1 Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Parkett, klinker, hatthylla och målade väggar
Kök:	Parkett, elspis, kyl/frysenheter, diskmaskin, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ och wc-stol
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, wc-stol, golvvärme.
Klädvård/teknik:	Tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmeväxlare, multimediacentral, vattenmätare, elcentral samt golvvärmereglering
Vardagsrum:	Parkett, målade väggar och tak
Övriga rum:	Parkett, målade väggar och tak
Garderob:	En fast garderob per lägenhet

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 6.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad, inklusive styrelseförsäkring hos Trygg Hansa eller liknande försäkringsbolag.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2018-2020, har taxeringsvärdet uppskattats till 23 237 000 kr, varav 4 522 000 kr för mark och 18 715 000 kr för byggnad.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBACKE ETT

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Tureholm 2:393. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	15 629 446 kr
Entreprenadkostnad	54 113 000 kr
Lagfartskostnad	86 250 kr
Pantbrevskostnad	351 504 kr
Summa	70 230 200 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	70 280 200 kr

*Varav det skattemässiga värdet är 5 750 000 kr

4 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

5 FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	5 893 800	3 mån	2,50%	147 345	58 938	206 283
Lån 2	5 893 800	1 år	2,50%	147 345	58 938	206 283
Lån 3	5 893 800	2 år	2,50%	147 345	58 938	206 283
Lån 4	5 893 800	3 år	2,50%	147 345	58 938	206 283
Summa lån	23 575 200		2,50%	589 380	235 752	825 132
TOTALA INSATSER	46 705 000					
SUMMA	70 280 200					

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBÄCKE ETT

Ränta om 2,50% är ett krav från Nordea i kostnadskalkylen. Enligt offert från Nordea daterad 2019-09-12 har föreningen fått offererade räntor med i genomsnitt ca 1,74% (3 mån, 1 år, 2 år, 3 år, 4 år och 5år).

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

5.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Lånet amorteras enligt bankoffert med 1,00 %.

6 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 % (541 130) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

6.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 2,50 %		589 380
vilket motsvarar en bindningstid och kreditid på ca 4 år.		
Amortering		235 752
Planenlig avskrivning*	541 130 kr	
Driftskostnader		226 900
Försäkringar	21 500	
Fastighetsförvaltning	32 000	
Fastighetsskötsel, lekyta, parkering, vägar mm	10 400	
Föreningens administration	21 000	
Fastighetsel	10 500	
Sophantering av hushållssopor	25 500	
Renhållning	10 500	
Reparationer och underhåll	42 000	
TV grundutbud, bredband	53 500	
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)**		85 728
Summa kostnader		1 137 760

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Enligt §15 i föreningens stadgar ska avsättning ske i enlighet med antagen underhållsplan. Då fastigheten är under uppförande har någon underhållsplan ännu inte upprättats.

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBACKE ETT

6.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSAVGIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	Kr
Årsavgifter medlemmar	1 137 760
Summa intäkter	1 137 760

7 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
1	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
2	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
3	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
4	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
5	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
6	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
7	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
8	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
9	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
10	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
11	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
12	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
13	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
14	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
15	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
16	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
17	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
18	5 ROK	113	5,2632%	2 155 500	239 500	2 395 000	21 232	59 882	4 990
19	5 ROK	113	5,2632%	2 290 500	254 500	2 545 000	22 562	59 882	4 990
19		2 143	100,00%	42 034 500	4 670 500	46 705 000		1 137 760	94 813

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbrukningsel och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kwh)****	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel *	32,6	113	4 080	0,9	3 683
Värme/Tappvarmvatten **	40,0	113	5 000	0,9	4 520
Nätabonnemang (EON) ***	33,3	113			3 762
Nätavgift (EON) ***	16,1	113		0,2	1 819
Vatten och avlopp ****	41,2	113			4 655
	122				18 439

* Beräkningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

** Beräkningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF

*** Beräkningen är baserad på uppgifter från EON's hemsida.

**** Beräkningen är baserad på kommunens hemsida

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBÄCKE ETT

7.1 NYCKELTAL

Insats snitt per m ² BOA	21 792 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	106 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	531 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	32 746 kr
Föreningslån per m ² BOA	11 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	40 kr
Avskrivningar per m ² BOA	252 kr
Kassaflöde per m ² *	40 kr

KOSTNADSKALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EMILSBACKE ETT

8 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Föreningens löpnade kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
- C. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, sophantering, utökad bredband, abonnemang för telefoni och utökad utbud av tv kanaler.
- D. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i gott skick även till lägenheterna hörande ytterområden ingår i bostadsrättshavarnas skyldigheter att hålla i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- F. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning och anslutning av Bredband och TV kan komma att färdigställas efter flytt.
- G. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
- H. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.
- I. Marken tillhör föreningen men bostadsrätthavaren disponerar och har skötselansvar för den.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Trosa 2019-09-19

Bostadsrättsföreningen Emilsbacke Ett

Mathias Lindblom

Fredrik Berggren

Björn Johansson

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

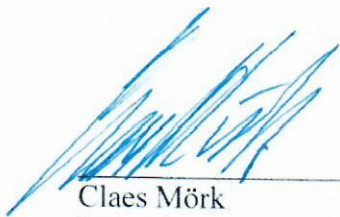
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Emilsbacke Ett* organisationsnummer 769636-4244, daterad 2019-09-19 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

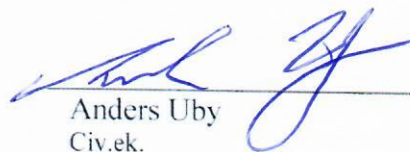
I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2019-10-01



Claes Mörk
Jur.kand



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
Beräkning av taxeringsvärde
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
Situationsplan och ritningar
Bankoffert Nordea, 2019-09-12