

**Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Sidsjöängen**

i

Sundsvalls kommun

Organisationsnummer 769640 - 0139

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sida
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-7
C. Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Finansieringsplan	9
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter samt kostnader	10-11
F. Nyckeltal	12
G. Lägenhetsredovisning med ytor, insatser, års- och månadsavgifter	12
H. Särskilda förhållanden	13
I. Ekonomisk prognos / Känslighetsanalys	14
Ekonomiska prognoser	Bilaga A
Kassaflödes / likviditetsprognos	
Resultatprognos	
Känslighetsanalyser	Bilaga B
Lägenhetsredovisning	Bilaga C

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sidsjöängen i Sundsvalls kommun, Västernorrlands Län, har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-26 med organisationsnummer 769640 – 0139. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastighetsbeteckning är Sidsjö 2:46.

Bostadsrättsföreningen Sidsjöängen förvärvar samtliga andelar i den ekonomiska förening som äger samtliga aktier i bolaget Hedern Fastigheter 108 AB, org.nr 556916 – 3263. Hedern Fastigheter 108 AB äger fastigheten Sidsjö 2:46.

På fastigheten kommer att finnas tre byggnader. Hus A genomgår en total ombyggnad av en tidigare paviljongbyggnad med sexton lägenheter. Byggnad B och C är nybyggnationer av två byggnader med vardera fyra radhus-lägenheter. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Entreprenadavtal har upprättats mellan Hedern Fastigheter 108 AB och producerande bolag för uppförande av byggnader och kompletterande markarbeten i enlighet med bygglov och övriga i ärendet relevanta handlingar.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för förvärv och för produktion av nya radhuslägenheter och övriga kostnader i samband därmed.

Ekonomisk plan upprättas våren 2022.

Upplåtelse och tillträde till bostadsrätterna beräknas ske under hösten 2022.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader m.m. grundar sig på bedömningar gjorda under 2021.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning Sidsjö 2:46

Adress Växthusstigen 8 A-F, 10 A-E, 12 A-E och
Ekstigen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, Sundsvalls kommun

Fastigheten Sidsjö 2:46 är för närvarande taxerad som vårdbyggnad vilket innebär att taxeringsvärde saknas. Efter om- och nybyggnad uppskattas taxeringsvärdet enligt följande med hjälp av Skatteverkets applikation:

Mark	Grundas på byggrätten 3.377 m ² BTA	5.600.000 kr
Byggnad	Grundas på boarean 2.702,5 m ²	21.800.000 kr
Boarea	Bostäder (uppmätt efter ritning)	2.702,5 m ²
Tomtarea		8.006,0 m ²

Förråd om cirka 3–5 m² till respektive lägenhet beläget i gamla huset.

Förråd till hus B och C om cirka 2 m² i anslutning till egen entré.

Biluppställningsplats med eluttag för motorvärmare ingår till respektive lägenhet.

Motorvärmaruttaget kan kompletteras med egen så kallad laddstation för elfordon.

16 gemensamma parkeringsplatser med motorvärmare kommer att finnas för förhyrning hos bostadsrättsföreningen.

På fastigheten finns fyra rättigheter/servitut:

- Vägsservitut till Växthusstigen 16.
- Ledningsrätt avseende vatten och avlopp.
- Ledningsrätt gällande fjärrvärme.
- Vägsservitut till Solitude Invest AB, org.nr 559094 - 7452 (kommer att registreras)

Hus A

Kortfattad teknisk beskrivning

Utvändigt	Ytterväggar i puts, tak av papp, asfalterade ytor och gräsmattor, 3-glasfönster.
Uppvärmning	Bergvärme, vattenburna radiatorer, el-golvvärme i badrum.
Ventilation	FTX-system för ventilation. Eget system för varje lägenhet.
Installationer	Fiber, El, VA, Bergvärme. Egen undermätare för hushållsel.
Uteplats/altan	Kan nyttjas av respektive bostadsrätt på fram- och baksida. Elektrisk markis på uteplats mot söder.
Parkering	Parkeringsplats för ett fordon vid egen entrédörr. Ytterligare parkeringsplatser kan förhyras av bostadsrättsföreningen.

Lägenheter

Kök	Marbodal kök med tre olika färgval. Blandare för varmvatten, Mora Armatur. Rostfritt vitvarupaket från Electrolux, integrerad diskmaskin. Kolfilterfläkt i kök, spottar som belysning i tak, trägolv i ek.
Badrum	Vitt kakel, betonggrå klinker, badrumsskåp med spegel och belysning, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, elektrisk handdukstork, el golvvärme, duschväggar i glas. Blandare handfat/dusch. Mora Armatur.
Rum	Målade väggar och tak, trägolv i ek.
Hall	Betonggrå klinker med golvvärme av el, skjutdörrar med förvaring, entrédörr med Yale Doorman teknik.
Förråd	Lägenhetsförråd i källare. Allmänna ytor i källare såsom snickarverkstad och vällarum.
Fönster	Typ SP, Elite, Raw. Trä/aluminium.
Entrédörr	Typ Swedoor, Indus.

Soprum	Gemensamt soprum. Kostnad för sophanteringen bekostas av bostadsrättsföreningen.
Övrigt	Möjlighet att komplettera för att ladda elfordon vid egen parkering.

Hus B – C

Kortfattad teknisk beskrivning:

Utvändigt	Ytterväggar i puts, tak av falsad plåt, asfalterade ytor och gräsmattor, 3-glasfönster.
Uppvärmning	Bergvärme, vattenburen golvvärme i entréplan, vattenburna radiatorer på våning 2 och 3, el-golvvärme i badrum.
Ventilation	FTX-system för ventilation. Eget system för varje lägenhet.
Installationer	Fiber, El, VA, Bergvärme. Egen undermätare för hushållsel.
Uteplats/altan	Kan nyttjas av respektive bostadsrätt på framsida, baksida och på tak. Elektrisk markis på uteplats mot söder.
Parkering	Parkeringsplats för ett fordon vid egen entrédörr. Ytterligare parkeringsplatser kan förhyras av bostadsrättsföreningen.

Lägenheter

Kök	Marbodal kök med tre olika färgval. Blandare för varmvatten Mora Armatur. Rostfritt vitvarupaket från Electrolux, integrerad diskmaskin, Kolfilterfläkt i kök, spottar som belysning i tak, trägolv i ek.
Badrum	Vitt kakel, betonggrå klinker, badrumsskåp med spegel och belysning, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, elektrisk handdukstork, el golvvärme, duschväggar i glas. Blandare handfat/dusch. Mora Armatur.
Rum	Målade väggar och tak, trägolv i ek.
Hall	Betonggrå klinker med golvvärme av el, hatt och skohylla, entrédörr med Yale Doorman teknik.
Förråd	Lägenhetsförråd i källare i hus A, mindre kallförråd vid entré, allmänna ytor i källare hus A såsom snickarverkstad eller vällarum.
Fönster	Typ SP, Elite, Raw. Trä/aluminium.

Entrédörr	Typ Swedoor, Indus
Soprum	Gemensamt soprum. Kostnaden för sophanteringen bekostas av bostadsrättsföreningen.
Övrigt	Möjlighet att komplettera för att ladda elfordon vid egen parkering.

C. Totala kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av mark och entreprenadkostnad för produktion av byggnader uppgår till 115.330.000 kr som finansieras via insatser/upplåtelseavgifter, 85.330.000 kr, och upplåning, 30.000.000 kr.

Entreprenadkontrakt om 85.330.000 har upprättats. Kostnaden är inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, lagfart/pantbrev eller motsvarande, bildningskostnader, oförutsedda kostnader samt kassareserv på 50.000 kronor.

I den totala kostnaden för fastigheten utgör mark 30.000.000 kr eller ca 26 % med bedömt framtida taxeringsvärde och dess fördelning.

Beräknad anskaffningskostnad	115.330.000 kronor
-------------------------------------	---------------------------

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Under entreprenadtiden svarar byggentreprenören för erforderliga entreprenadförsäkringar.

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande skatteregler. Fastighetsskatt fram till tillträde ingår i entreprenaden.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och ränta som för närvarande utgör lånelöfte och beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta
Nytt lån	30.000.000 kr	Pantbrev	5 år	1,55 %

Lån via bankfinansiering	30.000.000 kr
Insatser/upplåtelseavgifter	85.330.000 kr

Summa finansiering	115.330.000 kr
---------------------------	-----------------------

Kostnadskalkylen är uppställd med en beräknad amorteringstakt för lån på 100 år. Räntenivå är beräknad enligt offert från svensk bank och uppgår till 1,06 % vid en bindningstid på 3 år och 1,37 % med en bindningstid på 5 år.

I kostnadskalkylerna har räntan bedömts till 1,55 % när lånet skall upptas under 2022.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter, utgifter samt kostnader

Lån 1 om 30.000.000 kr, bunden ränta i 3 år, ränta 1,55 %	465.000 kr
Amortering 1,0 % av fastighetslån	300.000 kr

Beräknad kapitalutgift år 1 uppgår till	765.000 kr
--	-------------------

Avskrivningar enligt nedan	853 000 kr
----------------------------	------------

Inom ramen för insatser och fastighetslån finns utrymme för föreningen att startar med en kassa om 50.000 kr.

Räntan är beräknad utifrån dagens räntenivå med en inkluderad räntereserv.

Den slutliga placeringen av finansieringen och övriga kapitalkostnader beror av hur bostadsrättsföreningens styrelse bedömer ränteläget och val av bindningstider för den långfristiga belåningen.

Gällande avskrivningsregler medför avskrivningar enligt en rak avskrivningsplan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott som inte har någon påverkan på bostadsrättsföreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. (se vidare Ekonomiska prognoser i Bilaga A)

Avskrivningar har beräknats på summan av projektets totalkostnad (exklusive markvärde) 85.330.000 kr. En beräknad avskrivningsperiod på 100 år innebär en årlig avskrivning med 853.000 kr årligen.

Det åligger bostadsrättsföreningens styrelse att själva slutligen 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 ska för ändamålet upprätta en underhållsplan med årliga uppdateringar.

Föreningens beräknade intäkter, drift- och räntekostnader samt avskrivning år 1

Intäkter år 1

Årsavgifter, avrundat	1 316 000
Bilplatser, 16 platser med 400 kr/månadshyra	77 000

Summa intäkter år 1 **1 393 000**

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	45 000
Styrelse- och revisionsarvoden	24 000
Fastighetsförsäkring	28 000
Uppvärmning, el till bergvärme	114 000
Renhållning	55 000
Vatten och avlopp	82 000
El, fastigheten	20 000
IT/fiber, TV-nät (brf-innehavare betalar individuella val)	30 000
Driftreserv	25 000
Skötsel	54 000
Reparationer	20 000
Övriga kostnader och reserv	40 000

Summa driftkostnader år 1 **537 000**

Räntekostnader för fastighetsbelåning	465 000
Avskrivningar	853 000

Totalt resultat år 1 **-462 000**

Avsättning till underhållsfond **95 000**

För likviditetsprognos, ekonomisk resultatprognos och kassaflödesprognos hänvisas till Bilaga A.

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade i kostnadsläge 2021.

Föreningen beräknas efter avskrivningar första året göra ett resultat på -462.000 kr.

Resultatet har ingen inverkan på föreningens kassaflöde eller dess betalningsförmåga på kort eller lång sikt. Ett negativt resultat är en konsekvens av bokföringsmässiga regler.

F. Nyckeltal, kr/m², lägenhetsyta 2.702,5 m²

Total anskaffningskostnad	42.675
Belåning	11.101
Insats/upplåtelse	31.574
Driftkostnader	199
Periodiskt underhåll/avsättning till fond (kr/m ²)	35
Årsavgift (kr/m ²), inkl. periodiskt underhåll	487
Kassaflödesprognos exklusive ingående kassabehållning	34

G. Lägenhetsredovisning

Redovisas enligt bilaga C.

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavare svarar individuellt för lägenhetens elförbrukning efter individuell avläsning/mätning.
3. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva korrigering av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte utrymmen i gott skick.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Bostadsrättshavare ska ha egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
7. Bostadsrättshavare kan göra tillval efter egen överenskommelse med entreprenören.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller ej ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
9. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som kan komma att utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller ej ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

I. Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

I bilaga A finns en bedömning av föreningens intäkter och kostnader under de första sex åren samt det elfte och sextonde året.

I bilaga B redovisas en känslighetsanalys där, i förhållande till prognosen, förändrad inflation och förändrade räntenivåer kan utläsas och hur det kan ekonomiskt kan påverka föreningen.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är beräknade i 2021 års kostnadsnivå.

Sundsvall 2021-06-30



Christer Lundstedt



Mattias Lundstedt



Mikael Lundstedt

Ekonomisk prognos

Kassaflödesprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter, lägenheter	1 316	1 342	1 369	1 397	1 424	1 453	1 604	1 771
Årsavgifter lägenheter kr/m ²	487	497	507	517	527	538	594	655
Hyror, lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror, bilplatser	77	79	80	82	83	85	94	104
Summa årsinbetalningar	1 393	1 421	1 449	1 478	1 508	1 538	1 698	1 875
Utbetalningar								
Räntor 1)	465	460	456	451	446	570	675	638
Amortering 2)	300	300	300	300	300	300	300	300
Driftkostnader 4)	537	548	559	570	581	593	655	723
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	49
Summa årsutbetalningar	1 302	1 308	1 314	1 321	1 328	1 463	1 630	1 709
Årets nettoinbetalningar	91	113	135	157	180	75	68	166
Föreningens kassa								
Ingående kassa	50							
Kassabehållning 6)	141	254	389	546	726	801	1 389	2 069
varav ackumulerad avsättning till underhållsfond 3)	-95	-192	-291	-392	-494	-599	-1 156	-1 771

Ekonomisk resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter 5)	1 316	1 342	1 369	1 397	1 424	1 453	1 604	1 771
Hyror, lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror, bilplatser	77	79	80	82	83	85	94	104
Summa årsintäkter	1 393	1 421	1 449	1 478	1 508	1 538	1 698	1 875
Kostnader								
Räntor	465	460	456	451	446	570	675	638
Avskrivning byggnader	853	853	853	853	853	853	853	853
Driftkostnader 4)	537	548	559	570	581	593	655	723
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	49
Summa årskostnader	1 855	1 861	1 867	1 874	1 881	2 016	2 183	2 263
Bokföringsmässigt resultat	-462	-440	-418	-396	-373	-478	-485	-388
Avsättning underhållsfond 3)	95	97	99	101	103	105	116	128

Resultatet har ingen inverkan på föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga på kort eller lång sikt. Det är en konsekvens av bokföringsmässiga regler.

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys:

- 1) Räntan beräknas under perioden motsvara en snittränta på 1,55 % år 1-5, 2,0 % år 6-10 och 2,5 % år 11-
- 2) Amortering utgör 1 % på ursprungligt lånat kapital under prognosperioden. Lån 30.000.000 kr.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation, 2 % per år.
- 4) Drift- och övriga kostnader beräknas öka med antagen inflation, 2 % per år.
- 5) Årsavgifter och hyror för bilplatser beräknas öka med antagen inflation, 2 % per år.
- 6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden.

Känslighetsanalys

Total lägenhetsyta (m ²)	2 702,5
Ursprunglig låneskuld	30 000 000
Amortering/år	300 000

Räntescenario

Genomsnittsränta i prognosen:	1,55%	år 1-5
	2,00%	år 6-10
	2,50%	år 11-

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet (1,0 %) lägre respektive högre ränta.

Årsavgift

År	Med 1 %- enhet lägre ränta	Enligt prognos	Med 1 %-enhet högre ränta
1	-375	487	598
2	-387	497	607
3	-398	507	615
4	-409	517	624
5	-421	527	634
6	-432	538	643
11	-494	594	694
16	-561	655	750

Inflationsscenario

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive en procentenhet (1,0 %) lägre respektive högre inflation, under hela prognosperioden.

Årsavgift

År	Med 1 %- enhet lägre inflation	Enligt prognos	Med 1 %-enhet högre inflation
1		487	
2	-495	497	499
3	-503	507	511
4	-511	517	523
5	-519	527	536
6	-527	538	549
11	-571	594	618
16	-619	655	698

Hus A, B och C ligger på fastigheten Sidsjö 2:46

G: Lägenhetsytor med ytor/insatser, års- och månadsavgifter m.m.

Hus	Lgh nr	Bostads- area kvm	RoK	Andels- tal %	Insats	Insats /kvm	Månads- avgift kr/mån	Årsavgift kr/år
A	1	103,6	4R+kök	3,8576	3 595 000	34 701	4 230	50 764
A	2	103,8	4R+kök	3,8651	3 345 000	32 225	4 239	50 862
A	3	98,1	4R+kök	3,6528	3 145 000	32 059	4 006	48 069
A	4	99,8	4R+kök	3,7161	3 195 000	32 014	4 075	48 902
A	5	98,6	4R+kök	3,6714	3 145 000	31 897	4 026	48 314
A	6	92,4	4R+kök	3,4406	3 095 000	33 496	3 773	45 276
A	7	92,4	4R+kök	3,4406	3 095 000	33 496	3 773	45 276
A	8	95,4	4R+kök	3,5523	3 145 000	32 966	3 896	46 746
A	9	93,1	4R+kök	3,4666	3 095 000	33 244	3 802	45 619
A	10	93,1	4R+kök	3,4666	3 095 000	33 244	3 802	45 619
A	11	99,9	4R+kök	3,7198	3 145 000	31 481	4 079	48 951
A	12	97,6	4R+kök	3,6342	3 145 000	32 223	3 985	47 824
A	12	98,1	4R+kök	3,6528	3 195 000	32 569	4 006	48 069
A	14	103,8	4R+kök	3,8651	3 345 000	32 225	4 239	50 862
A	15	103,6	4R+kök	3,8576	3 695 000	35 666	4 230	50 764
A	16	138,0	4R+kök	4,5093	2 695 000	19 529	4 945	59 340
B	17	136,4	6R+kök	5,0789	4 295 000	31 488	5 570	66 836
B	18	136,4	6R+kök	5,0789	4 195 000	30 755	5 570	66 836
B	19	136,4	6R+kök	5,0789	4 195 000	30 755	5 570	66 836
B	20	136,4	6R+kök	5,0789	4 295 000	31 488	5 570	66 836
C	21	136,4	6R+kök	5,0789	4 295 000	31 488	5 570	66 836
C	22	136,4	6R+kök	5,0789	4 195 000	30 755	5 570	66 836
C	23	136,4	6R+kök	5,0789	4 295 000	31 488	5 570	66 836
C	24	136,4	6R+kök	5,0789	4 395 000	32 221	5 570	66 836
		2702,5		100,0	85 330 000			1 315 945
Fastighetsbelåning					30 000 000	11 101		
Total anskaffningskostnad för Brf					115 330 000			

Månadsavgiften är avrundad till hela krontal

Andelstalet är underlag för fördelning av årsavgiften

Årsavgiften inkluderar avsättning till periodiskt underhåll med 35 kr/m²

**Genomsnitt av
årsavgift kr/m²
487**

Tillkommer för respektive bostadsrätt

Beräknad
kostnad/år

Hemförsäkring inkl bostadsrättstillägg

1 200 kr

TV och Internet. Fiber är indraget.

individuellt

Hushållsel

3 - 5 000 kr