

Kostnadskalkyl

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
- 4. Finansieringsplan**
- 5. Beräkning av föreningens årliga utgifter**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter**
- 7. Redovisning av lägenheterna**
- 8. Nyckeltal**
- 9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet**
- 10. Känslighetsanalys**
- 11. Särskilda förhållanden**

Bilagor:

- A. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Säröbacken, Göteborgs kommun, som registrerades 2015-05-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § i Bostadsrättslagen (1991:614), har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet med syftet att träffa förhandsavtal med föreningens blivande medlemmar.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av en ekonomisk förening. Köpeskillingen för samtliga andelar i den ekonomiska föreningen motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom fusion, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i den ekonomiska föreningen, bokförda värde eller skattemässigt restvärde.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av andelarna i den ekonomiska föreningen i samband med fusionen med bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta fusionsförlusten sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

Uppgifterna i kalkylen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, entreprenadkostnad, övriga fastighets- och entreprenadrelaterade kostnader, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga intäkter efter kända fakta och bedömningar som gjorts i november 2016. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är bedömd efter analys av lägenheternas marknadsvärden. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal mellan Föreningen och Älvsbyhus AB. Entreprenaderna regleras genom avtalsform ABS 09.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna beräknas ske snarast efter registrering av ekonomisk plan vilket beräknas ske 2:a kvartalet 2017.

Garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § Bostadsrättslagen (1991:614) ska ställas av bank eller försäkringsbolag.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kungsbacka Nötegång 1:134 och 1:135
Adresser	Berghagavägen 7,9, 429 42 Särö
Areal	1602 m ²
Boarea (ca)	554 m ² .
Byggnadens utformning	Radhus, 2st byggnader innehållande 4 st lägenheter i två plan.
Byggnadsår	Nybyggnation med färdigställande år 2016.
Gällande planbestämmelser	1972-02-27, 11.082-185-71
Taxeringsvärde	Fastigheterna beräknas få taxeringsvärde på 15 968 000 kr varav byggnadsvärde om 12 000 000 kr. (SKV Förenklad fastighetstaxering 2016)
Typkod	Fastigheten ska taxeras med typkod 220, småhusenhet, helårsboende.
Försäkringar	Byggherren har tecknat byggfelsförsäkring. Entreprenören har tecknat entreprenadförsäkring och byggherreförsäkring. Bostadsrättsföreningen avser att teckna fullvärdesförsäkring

Gemensamma anordningar och installationer

Gårdsplan	Gård med sten/-asfalterade gång/-körbanor. I övrigt gräsbelagda ytor med buskar/träd samt mindre planteringar.
Övrigt	2st parkeringsplatser och 1st förråd per bostadsrättslägenhet

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasader	Trä
Yttertak	Betongpannor och plåttäckning
Fönster	3-glas isolerglasfönster.
Balkonger/terrasser	Samtliga lägenheter har altan om ca 45 kvm.
Entré / Trapphus	Entréer till lägenheterna sker via markplan
Uppvärmningssystem	Frånluftvärmepump, vattenburen via radiatorer (separat per enhet)
Ventilation	Mekanisk frånluft med frånluftsvärmepump
El- och VA-anslutning	Kommunal el- resp. VA-nät.
Tv/Bredband	Antenn/ADSL

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar
Rum/Entré	Parkett	Tapet
Kök	Parkett	Tapet
Badrum/Toalett	Våtrumsmatta	Våtrumsskivor
Utrustning i kök	Vita luckor, bänkskiva i laminat, kyl och frys, spishäll, ugn och diskmaskin. Stänkskydd av våtrumsskiva.	
Utrustning i badrum	Wc-stol, dusch och tvättställskommod.	
Tvättstuga/ groventré	Tvättmaskin och torktumlare.	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den totala förvärvskostnaden för Bostadsrättsföreningen Säröbacken, org nr 769632-2937 beräknas uppgå till en summa om 22 098 000 kronor. Utöver köpeskillingen, byggnadsentreprenaden samt övriga förvärvskostnader såsom lagfart och pantbrevskostnader finns reserverade belopp för anslutningskostnader, fristående byggnadskontrollant, mäklar och övriga konsultarvoden. Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga andelar i den ekonomiska föreningen som äger fastigheten. Vidare ingår en fond/kassa på 50 000 kr som är avsatt för föreningens likviditet

Kostnadsslag	(kr)
Köpeskilling	22 048 000 kr
Kassa	50 000 kr
Totalt	22 098 000 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på gällande marknadsvillkor i december 2016. Fördelningen mellan lånen är ett förslag från styrelsen. I kalkylen nedan anges en högre än vad som offererats. Som säkerhet för lånen lämnas pant i fastigheten.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindningstid (år)
Lån	2 059 000 kr	1,98%	40 768 kr	20 590 kr	3-mån
Lån	2 059 000 kr	2,65%	54 564 kr	20 590 kr	3 år
Summa lån	4 118 000 kr				
Insatser	17 980 000 kr				
Totalt	22 098 000 kr		95 332 kr	41 180 kr	

* 50-årig serieplan, årlig uppräkningsfaktor om 1,0485 med startnivå om 1%.

5. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 125 kr/kvm (BOA) och år, se nedanstående tabell. Eftersom fastigheterna är nybyggda utgår ingen fastighetsavgift 0-15 år från värdeåret. År 16 utgår fastighetsavgift.

Lägenheterna har separata el-abonnemang och uppvärmning. Fastighetsskötsel, snöröjning och underhåll sköts av föreningens medlemmar.

Avsättningar till fonder och avskrivningar

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar eller i den takt som föreningens styrelse finner det lämpligt. Kostnadskalkylen visar föreningens likviditet och tar inte hänsyn till avskrivningar. För det fall avskrivningar görs utöver i planen redovisad amortering och/eller avsättning till underhållsfond med ett högre belopp kan detta komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	136 512 kr	246 kr
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	13 000 kr	23 kr
Ekonomisk förvaltning	22 000 kr	40 kr
Fastighetsskötsel/städning	0 kr	0 kr
Försäkring	10 000 kr	18 kr
Renhållning/sophantering	6 000 kr	11 kr
Vatten/avlopp	14 000 kr	25 kr
Värme bostäder/lokaler	0 kr	0 kr
Övrigt	4 000 kr	7 kr
Summa	69 000 kr	125 kr
Vägförening/ G:a	6 800 kr	12 kr
Kommunal Fastighetsavgift	0 kr	0 kr
Yttre fond, 0,23 % av taxeringsvärde	27 600 kr	50 kr
Totalt	239 912 kr	433 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	239 912 kr
Hysesintäkter	0 kr
Totalt	239 912 kr

7. Redovisning av lägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 4 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal m.m. presenteras i tabellen nedan.

Lgh-nr	Antal rum	Typ	Area ca (m ²)	And.tal (%)	Årsavg total (kr)	Årsavg total (kr/mån)
A1001	5	rok	138,5	25,00%	59 978	4 998
A1002	5	rok	138,5	25,00%	59 978	4 998
B1001	5	rok	138,5	25,00%	59 978	4 998
B1002	5	rok	138,5	25,00%	59 978	4 998
Totalt lgh			554,0	100,00%	239 912	19 993
P-platser			8			0
Totalt			554			0

8. Nyckeltal

Nedan anges föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	(kr/m ²)
Insatser	32 455 kr
Belåning i förening	7 433 kr
Driftskostnader inkl underhåll, administration och avsättning	187 kr
Produktionskostnad av föreningens fastighet	43 173 kr
Genomsnittlig årsavgift	433 kr

9. Ekonomisk prognos; resultat respektive likviditet

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Likviditetsprognos (kr)							
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2028
Snittränta	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%
Bedömd inflation	2,00%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	239 912	244 710	249 604	254 596	259 688	264 882	292 451
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Summa	239 912	244 710	249 604	254 596	259 688	264 882	292 451
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	69 000	70 380	71 788	73 223	74 688	76 182	84 111
Samfällighet/Tomträttsavgäld	6 800	6 936	7 075	7 216	7 361	7 508	8 289
Kommunal Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa	75 800	77 316	78 862	80 440	82 048	83 689	92 400
Finansiella utgifter							
Låneräntor	95 332	94 332	93 284	92 185	91 032	89 824	82 842
Amorteringar*	41 180	43 180	45 278	47 477	49 784	52 202	66 174
Summa	136 512	137 512	138 562	139 662	140 816	142 026	149 016
Ingående kassa	50 000						
Ackumulerat förvaltningsnetto	27 600	29 881	32 180	34 494	36 824	39 167	51 035
Likviditet	77 600	107 481	139 661	174 156	210 980	250 146	481 501

* 50-årig serieplan, årlig uppräkningsfaktor om 1,0485 med startnivå om 1%.

Resultatprognos							
Rörelseintäkter	239 912	244 710	249 604	254 596	259 688	264 882	292 451
Rörelsekostnader exkl avskrivning	75 800	77 316	78 862	80 440	82 048	83 689	92 400
Avskrivningar*	220 480	220 480	220 480	220 480	220 480	220 480	220 480
Räntekostnader	95 332	94 332	93 284	92 185	91 032	89 824	82 842
Resultat	-151 700	-147 418	-143 022	-138 508	-133 873	-129 111	-103 270

*Avskrivningar baseras på en linjär avskrivning med 1% av byggnadens beräknade bokförda värde vid förvärvstidpunkten. Fördelningen mellan mark och byggnad är gjord efter beräknat taxeringsvärde

10. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid bildandet är 433 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2 % från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om kostnaderna för och vatten och avlopp skulle höjas med 25 %.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30 % av hyresintäkterna från föreningens lokaler skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10 % av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	(kr/m ²)	Ökning
Dagens avgiftsnivå	433 kr	0,00%
Korta räntan + 2%	74 kr	17,16%
Vatten & Avlopp +25%	6 kr	1,46%
Hyresintäkt - 30%	0 kr	0,00%
Ökad beläning 10% av taxeringsvärde	50 kr	11,58%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en ökad inflationstakt.

Känslighetsanalys Inflation (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2028
Inflation + 1%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Utgifter och avsättning	187	192	198	204	210	216	251
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	246	248	250	252	254	256	269
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	433	440	448	456	464	473	520

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad låneränta

Känslighetsanalys låneränta (kr/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2028
Låneränta + 1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%	+1%
Utgifter och avsättning	187	190	194	198	202	206	228
Kapitalkostnader (exkl avskrivning)	321	322	323	324	325	326	334
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Avgift	507	512	517	522	527	532	561

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylen upprättade kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirka-uppgifter baserade ritningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna el-abonnemang.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Göteborg 2017-06-19



Daniel Sahlback



Titti Sahlback



Andreas Vollstedt

INTYG KOSTNADSKALKYL.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ny kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Säröbacken, org.nr. 769632-2937, i Kungsbacka kommun daterad 2017-06-19, får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen 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 av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas fyra lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, kostnadskalkyl, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, utkast aktieöverlåtelseavtal, entreprenadoffert, finansieringsoffert, produktionskostnadskalkyl, bygglov, garanti osålda lägenheter, taxeringsvärdeberäkning, lagfartsinformation, allmän fastighetsinformation och protokoll fört vid föreningsstämma.

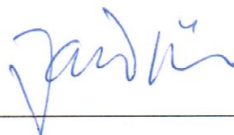
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2017-06-20

Växjö 2017-06-20



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

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