

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Salem Söderby Park 1

769627-3270

Salems kommun

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	7
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Taket 148 uÅt Bostadsrättsföreningen Salem Söderby Park 1 /769627-3270/ som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-12 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva ett aktiebolag vars enda tillgång är fastigheterna Salem Petersberg 5, 6 och 7 samt Salem Petersberg 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 och 16. Vidare avser föreningen att förvärva fastigheten Salem Petersberg 8 (ej genom bolagsförvärv). På fastigheterna avser föreningen att uppföra tre radhuslängor om 12 bostadsrättslägenheter, fem parhus om 10 bostadsrättslägenheter samt parkeringsplatser. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske under andra kvartalet 2015.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Salem Petersberg 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 och 16
Fastigheternas totala areal:	8 033 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 972 kvm
Antal bostadslägenheter:	22 st
Byggnadsår:	2014-2015
Husets utformning:	Tre radhuslängor om 12 bostadslägenheter samt fem parhus om 10 bostadslägenheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheter belastas av nedan servitut:

- 1) Fjärrvärmeledning, avtalsservitut: last.
- 2) Vatten, ledningsrätt: last.
- 3) Vatten och avlopp, ledningsrätt: last.
- 4) Tele, ledningsrätt: last

Föreningens fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen Salem Petersberg GA:4 vars ändamål är väg. Föreningen avser att ingå ett samarbetsavtal, avseende visst drift och underhåll av vägen som ingår i Salem Petersberg GA:4, tillsammans med den samfällighetsförening som förvaltar vägen i ett angränsande bostadsområde.

Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark
Antal våningar:	2
Stomme:	Trä
Fasad:	Putsad cementskiva, luftad
Takbjälklag:	Takstolar i trä, lösull, vitfolierade takplank, plastfolie, glespanel
Yttertak:	Betongtakpannor på råspont, papp och strö-och tegelläkt
Fönster:	3-glas träfönster

Gemensamma anordningar:

Sopphantering: Avfallsstation med sopkärl för hushållsavfall.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Varje lägenhet utrustas med en egen luftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Klinker och parkettgolv, målade väggar och tak.

Kök: Moderna kök med kyl, frys, ugn, spishäll, fläkt, diskmaskin samt mikrovågsugn.

Badrum: WC, handfat, dusch samt golvvärme. Kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Tvättstuga: Klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier ¹ och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	89 813 600 kr
Kassa	150 000 kr
Summa anskaffningskostnad	89 963 600 kr

1) För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har summan upplåtelseavgifter uppskattats till 6 260 000 kronor (se nedan under punkt 4. Finansieringsplan). Summan upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 6 260 000 kronor. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna kostnadskalkyl, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	26 153 600 kr
Insatser	57 500 000 kr
Upplåtelseavgifter	6 260 000 kr
Eget kapital	50 000 kr
Summa finansiering	89 963 600 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 753 600	rörlig	2,25%	196 956 kr
Lån 2	8 700 000	3 år	2,75%	239 250 kr
Lån 3	8 700 000	5 år	3,00%	261 000 kr
Summa	26 153 600			697 206 kr

Amortering, år 1	87 600 kr
Räntekostnad, år 1 (avrundad)	697 300 kr

Summa beräknad kapitalkostnad **784 900 kr**

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	50 700 000 kr
Avskrivningsbelopp:	507 000 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Summa avskrivningar (täcks ej av årsavgiftsuttag) **507 000 kr**

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, sophämtning, försäkringar (inkl bostadsrättstillägg), ekonomisk förvaltning, revision, kostnader för förvaltning, drift och underhåll av gemensam väg och gatubelysning, anslutning till fibernät samt löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Summa driftskostnader**298 480 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- | |
|--|
| - Värme (luftvärmepump) och hushållsel, beräknad driftskostnad 15 000 kr/år (1250 kr/månad). |
| - TV/bredband/telefoni |
| - Hemförsäkring |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2012 - 2014, beräknats till:

54 574 000 kr

varav mark

14 848 000 kr

varav byggnader

39 726 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Föreningen äger ingen mark eller byggnad belagd med statlig fastighetsskatt.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**0 kr****Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 150 000 kronor (ca 50 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1**150 000 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****1 233 380 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	1 233 380 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 233 380 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Årsavgift
1	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
2	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
3	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
4	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
5	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
6	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
7	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
8	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
9	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
10	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
11	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
12	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
13	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
14	radhus	130	4,37%	2 450 000	53 950
15	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
16	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
17	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
18	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
19	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
20	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
21	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
22	parhus	144	4,85%	2 900 000	59 760
Summa		2 972	100,00%	57 500 000	1 233 380

Upplåtelseavgifter

För bostadsrätter i föreningen kan, utöver insatser, upplåtelseavgifter tillkomma motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. I denna kalkyl har upplåtelseavgifterna uppskattats till totalt 6 260 000 kronor. Summan upplåtelseavgifter kan komma att avvika från 6 260 000 kronor.

8. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	30 270 kr
Belåning per kvm år 1	8 800 kr
Insats per kvm	19 347 kr
Driftskostnader per kvm år 1	100 kr
Årsavgift per kvm år 1	415 kr

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	1 233 380	1 240 350	1 247 499	1 403 431	1 409 449	1 524 458	1 645 495
Summa inbetalningar	1 233 380	1 240 350	1 247 499	1 403 431	1 409 449	1 524 458	1 645 495
Utbetalningar							
Ränta ²	697 300	695 300	693 300	839 900	836 400	941 700	1 011 200
Amortering ³	87 600	87 600	87 600	87 600	87 600	87 600	87 600
Driftskostnader	298 480	304 450	310 539	316 749	323 084	329 546	363 845
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	1 083 380	1 087 350	1 091 439	1 244 249	1 247 084	1 358 846	1 462 645
Fond för yttre underhåll/kassa	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 4 %.							
3) Föreningen avser att amortera lån 1 enligt en rak amorteringsplan med 1 % per år av den ursprungliga kapitalskulden.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 233 380	1 240 350	1 247 499	1 403 431	1 409 449	1 524 458	1 645 495
Summa intäkter	1 233 380	1 240 350	1 247 499	1 403 431	1 409 449	1 524 458	1 645 495
Kostnader							
Ränta	697 300	695 300	693 300	839 900	836 400	941 700	1 011 200
Avskrivningar	507 000	507 000	507 000	507 000	507 000	507 000	507 000
Driftskostnader	298 480	304 450	310 539	316 749	323 084	329 546	363 845
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 502 780	1 506 750	1 510 839	1 663 649	1 666 484	1 778 246	1 882 045
Beräknat resultat⁴	-269 400	-266 400	-263 340	-260 219	-257 035	-253 788	-236 551
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	1 233 380	1 240 350	1 247 499	1 403 431	1 409 449	1 524 458	1 645 495
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	415	417	420	472	474	513	554
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 502 780	1 506 750	1 510 839	1 663 649	1 666 484	1 778 246	1 882 045
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	506	507	508	560	561	598	633

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,67%	2,67%	2,67%	3,24%	3,24%	3,66%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 972	2 972	2 972	2 972	2 972	2 972	2 972

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 233 380	1 240 350	1 247 499	1 403 431	1 409 449	1 524 458	1 645 495
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	415	417	420	472	474	513	554
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 494 822	1 500 945	1 507 247	1 662 321	1 667 459	1 781 538	1 898 175
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	503	505	507	559	561	599	639
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 494 822	1 508 642	1 522 868	1 687 609	1 701 640	1 826 709	1 998 000
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	503	508	512	568	573	615	672

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas 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, på tider som av styrelsen bestäms, 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 kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 150 000 kronor (ca 50 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm 2014-09-

Bostadsrättsföreningen Taket 148 uÅt Bostadsrättsföreningen Salem Söderby Park 1
