

## **KOSTNADSKALKYL**

### **BOSTADSRÄTTFÖRENING RÅBYGRÖNSKAN**

### **MED SÄTE I NYKÖPINGS KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN**

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN M.M.	3
3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV	4
4. FINANSIERINGSPLAN	5
5. BERÄKNADE UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER	5
7. LÄGENHETSREDOVISNING	7
8. EKONOMISK PROGNOSE	8
9. KÄNSLIGHETSANALYS	9
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råbygrönskan, org.nr. XXXXXX-XXXX under bildning.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Villakoncept i Stockholm AB som vid tidpunkten äger fastigheterna Fyrby 3:11, Fyrby 3:12, Fyrby 3:13, Fyrby 3:15, Fyrby 3:16, och som har fastigheten som sin enda tillgång. Föreningen förvärvar därefter fastigheterna av bolaget, och bolaget avvecklas därefter. Föreningen kommer genom förvärvet överta en framtida skattskyldighet som vid eventuell försäljning av fastigheterna, beräknas på mellanskillnaden av fastigheternas förvärvspris och framtida försäljningspris.

För att kunna ingå förhandsavtal har styrelsen i föreningen upprättat denna kostnadskalkyl, i enlighet med 5 kap § 3 Bostadsrättslag (1991:614). Uppgifterna i kalkylen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, baserat på de uppgifter som uppskattningar som styrelsen gör denna dag. Driftskostnaderna bygger på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Idag finns ingen bebyggelse på fastigheten. Styrelsen har offerter på fastpris (utan index) att genomföra föreningens byggnation. Upplåtelse och inflytt beräknas ske i Q1 2021.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bostadsrättsföreningen består av 5st huskroppar om 2 st parhus per huskropp, totalt 10st bostadsrätter.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN M.M.

### 2.1 Detaljer avseende fastigheten i nuvarande form

Fastighetsbeteckning:	Fyrby 3:11, Fyrby 3:12, Fyrby 3:13, Fyrby 3:15, Fyrby 3:16
Detaljplan:	För del av fyrby 3:10 i Råby, Nyköpings kommun
Upplåtelseform:	Äganderättsform
Adress:	Fyrbyvägen 611 94 Nyköping
Tomtens areal:	1289 kvm, 1048 kvm, 1045 kvm, 1273 kvm, 1689 kvm.
Byggnader m.m:	Idag finns inga byggnader uppförda på fastigheten.
Brandförsäkring:	Fastigheten skall vara fullt försäkrad
Nuvarande taxeringsvärde:	1.157.000 kr för alla fastigheter tillsammans

## 2.2 Detaljer avseende fastigheten i färdigställd form

Byggnaden på fastigheten kommer utvändigt vara beklädd med vitmålad träpanel, tegelfärgade betongpannor samt 3-glasfönster. Invändigt kommer byggnadens väggar vara tapetserade i vit kulör och samtliga innertak målade i vitt. Det kommer vara genomgående trägolv i hela byggnaden och kakel/klinker i byggnadens badrum. Förrådsutrymmet är isolerat men ej inrett, 5kvm förrådsutrymme till varje bostadsrättsparhus. Köksluckor kommer gå i modern vit design med vitvaror (kyl, frys, ugn, diskmaskin och mikovågsugn). Varje radhus kommer vara utrustat med både tvättmaskin och torktumlare. Uppvärmning sker med Nibe frånluftsvärmepump och fastigheten har radiatorer på båda planen. Fastigheten kommer ha en grusad uppfart och uppställningsplats, prickmarkerad mark kommer fortsätta vara naturmark och all övrig yta kommer bestå av gräsyta.

## 2.3 Övrigt gällande kostnadskalkylen

Varje bostadsrättshavare svarar enskild för avgifter och kostnader för vatten, uppvärmning, hemförsäkring, hushållsel, TV och Internet. Kostnaden fördelas med individuell mätning. Minst en uppställningsplats för fordon planeras för respektive lägenhet.

Kostnader för el och uppvärmning (vid året runt bruk) uppskattas till 15.000 kWh/år, till en kostnad om ca: 16.000kr/år (uppskattat enligt beräkning från [elskling.se](http://elskling.se)). VA förbrukning uppskattas till 250 kubikmeter per år, till en kostnad om ca 5.800kr/år (enligt pris ifrån kommunens prislista).

Föreningens medlemmar avser själva ombesörja fastighetsskötsel inklusive snöröjning och gräsklippning.

Pantbrev i fastigheten kommer utgöra säkerhet för de lån som föreningen upptar.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens kostnader för avskrivningar täcks inte av årsavgiftsuttaget.

Fullvärdesförsäkringen innefattar styrelseansvarsförsäkring.

## 3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnadsslag	Kronor
<b>Köpeskilling</b> (fastighet, aktier, entreprenad, utrustning och projektomkostnader)	27 700 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>27 700 000 kr</b>

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullt värde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet för fastigheterna efter färdigställande av entreprenaden har inte fastställts, men bedöms bli 20 000 000kr.

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering	Kronor
Lån	11 250 000 kr
Insatser	16 450 000 kr
<b>Summa</b>	<b>27 700 000 kr</b>

Lån	Kronor	Bindingstid	Ränta	Ränta år 1	Amortering år 1 (kr)	Summa år 1 (kr)
1	5 625 000 kr	2 år	2%	112 500 kr	56 250 kr	168 750 kr
2	5 625 000 kr	2 år	2%	112 500 kr	56 250 kr	168 750 kr
<b>Summa</b>	<b>11 250 000 kr</b>			<b>225 000 kr</b>	<b>112 500 kr</b>	<b>337 500 kr</b>

Dock är räntorna angivna här högre än de offererade räntorna för att lämna en buffert för ränteökningar under tidsperioden för offerten till tillträde härunder (och därmed fastställande av räntorna). Denna kostnadskalkyl räknar med ett räntemedel på 2,00%. Amortering sker om 1% per år.

#### 5. BERÄKNADE UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

##### 5.1 Kapitalkostnader och driftkostnader

Kapitalkostnader	Kronor	Kronor/Kvadratmeter
Räntor	225 000 kr	165 kr
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	22 500 kr	20 kr
El	6 760 kr	6 kr
Avfallshantering	19 125 kr	17 kr
Administrativ förvaltning	35 000 kr	31 kr
Övrigt/reserv	42 000 kr	37 kr
<b>Totalt</b>	<b>125 385 kr</b>	<b>111 kr</b>

Varje bostadsrättsinnehavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för vatten, uppvärmning, hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV och Internet.

##### 5.2 Fastighetsskatt

För nyproducerade bostäder gäller avgiftsfrihet de första 15 åren. Föreningen väntas betala fastighetsskatt från och med år 16.

### 5.3 Avskrivningar

Avskrivningar	Kronor
Byggnadsvärde	17 650 000 kr
Avskrivningstakt	1 %
<b>Avskrivning år 1</b>	<b>176 500 kr</b>

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnad påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet. Föreningen avser redovisa enligt K2 regelverket.

### 5.4 Amorteringar

Amortering på lån	Kronor
Amortering år 1	<b>112 500 kr</b>

Amortering sker med 1% per år (föreningens lån betalas av med rak amortering på 100 år).

### 5.5 Fondavsättning

Fondavsättning	Kronor
Fondavsättning kr/kvm	53 kr
Fondavsättning år 1	60 000 kr

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll. Avsättningen till fonden ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Skälig avsättning är enligt föreningens preliminära underhållsplan (beräknad som ca: 36% av avskrivningskostnaden).

### 5.6. SAMMANSTÄLLNING

Sammanställning	Kronor
Kostnader	350 375 kr
Amortering	112 500 kr
Fondavsättning	60 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>522 875 kr</b>
Årsavgifter	522 875 kr
<b>Totalt</b>	<b>522 875 kr</b>

**6. NYCKELTAL**

<b>Nyckeltal</b>	<b>Kronor</b>
BRF anskaffningskostnad per kvm	24 622 kr
BRF belåning per kvm år 1	10 000 kr
Insats per kvm	14 622 kr
Driftskostnader per kvm år 1	111 kr
Genomsnittlig årsavgift / kvm / år 1	465 kr
Belåningsgrad	41 %

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal.

**7. LÄGENHETSREDOVISNING**

<b>Lgh nr</b>	<b>BOA Yta</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Insats</b>	<b>Insats/kvm</b>	<b>Årsavgift</b>	<b>Månadsavgift</b>	<b>Årsavgift/kvm</b>
1	96	8,53 %	1 495 000 kr	15 573 kr	44 619 kr	3 718 kr	465 kr
2	129	11,47 %	1 795 000 kr	13 915 kr	59 956 kr	4 996 kr	465 kr
3	96	8,53 %	1 495 000 kr	15 573 kr	44 619 kr	3 718 kr	465 kr
4	129	11,47 %	1 795 000 kr	13 915 kr	59 956 kr	4 996 kr	465 kr
5	96	8,53 %	1 495 000 kr	15 573 kr	44 619 kr	3 718 kr	465 kr
6	129	11,47 %	1 795 000 kr	13 915 kr	59 956 kr	4 996 kr	465 kr
7	96	8,53 %	1 495 000 kr	15 573 kr	44 619 kr	3 718 kr	465 kr
8	129	11,47 %	1 795 000 kr	13 915 kr	59 956 kr	4 996 kr	465 kr
9	96	8,53 %	1 495 000 kr	15 573 kr	44 619 kr	3 718 kr	465 kr
10	129	11,47 %	1 795 000 kr	13 915 kr	59 956 kr	4 996 kr	465 kr
	<b>1125</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16 450 000 kr</b>	<b>14 622 kr</b>	<b>522 875 kr</b>	<b>43 573 kr</b>	<b>465 kr</b>

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Sida 8 av 10

### Förutsättningar

Antal lägenheter	10
Area BOA	1 125 0
Uppskattat taxeringsvärde	20 000 000 kr
Lån	11 250 000 kr
Låneräntor	225 000 kr
Amortering år 1	112 500 kr
Medelränta år 1	2,00%
Ansavgift per månad	43 573 kr
Ansavgift	522 875 kr
Driftkostnad bostäder	125 375 kr
Avsättningar	60 000 kr
Inflation	2,00%
Ansavgiftsindex	2,00%
Ökning taxeringsvärde	1,00%
Intäktstänka	1,00%

Uppskattat taxeringsvärde	20000000	20200000	20402000	20606020	20812080	21020201	23219379
	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 16
<b>Resultaträkning</b>							
<b>Ansavgifter</b>	522 875 kr	533 333 kr	543 999 kr	554 879 kr	565 977 kr	577 296 kr	703 721 kr
Låneräntor	-225 000 kr	-233 191 kr	-241 172 kr	-248 941 kr	-256 500 kr	-263 848 kr	-325 723 kr
Intäktstänkor	0 kr	800 kr	1 406 kr	2 019 kr	2 643 kr	3 282 kr	11 404 kr
Amortering	-112 500 kr	-112 500 kr	-112 500 kr	-112 500 kr	-112 500 kr	-112 500 kr	-112 500 kr
Driftkostnader	-125 375 kr	-127 883 kr	-130 440 kr	-133 049 kr	-135 710 kr	-138 424 kr	-168 738 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-78 410 kr
<b>Pengar i kassa ackumulerat</b>	80 000 kr	140 559 kr	201 851 kr	264 259 kr	328 168 kr	393 974 kr	1 170 201 kr
Arrets tillskott i kassa	30 000 kr	60 559 kr	61 293 kr	62 407 kr	63 909 kr	65 806 kr	29 754 kr
Avsättning per år till rep.fond	-60 000 kr	-60 600 kr	-61 206 kr	-61 818 kr	-62 436 kr	-63 061 kr	-69 658 kr
Ackumulerad avsättning	60 000 kr	120 600 kr	181 806 kr	243 624 kr	306 060 kr	369 121 kr	1 035 472 kr
Avskrivning	-176 500 kr	-176 500 kr	-176 500 kr	-176 500 kr	-176 500 kr	-176 500 kr	-176 500 kr
Amortering	112 500 kr	112 500 kr	112 500 kr	112 500 kr	112 500 kr	112 500 kr	112 500 kr
<b>Arrets resultat</b>	<b>-4 000 kr</b>	<b>-3 441 kr</b>	<b>-2 707 kr</b>	<b>-1 593 kr</b>	<b>-91 kr</b>	<b>1 806 kr</b>	<b>-34 246 kr</b>



## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Sida 9 av 10

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 16
Eft. Afsavgift om: (kr/m <sup>2</sup> )							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	465 kr	474 kr	484 kr	493 kr	503 kr	513 kr	626 kr
2 Dagens räntenivå +1%	565 kr	578 kr	591 kr	604 kr	617 kr	630 kr	770 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	665 kr	681 kr	698 kr	715 kr	731 kr	748 kr	915 kr
4 Dagens räntenivå -1%	365 kr	370 kr	376 kr	383 kr	389 kr	396 kr	481 kr
5 Dagens räntenivå -2%	265 kr	267 kr	269 kr	272 kr	275 kr	279 kr	336 kr
Dagens räntenivå och							
6 Dagens inflation + 1%	465 kr	475 kr	485 kr	494 kr	504 kr	514 kr	627 kr
7 Dagens inflation + 2%	465 kr	476 kr	486 kr	496 kr	505 kr	516 kr	628 kr
8 Dagens inflation -1%	465 kr	473 kr	482 kr	492 kr	502 kr	512 kr	624 kr
9 Dagens inflation -2%	465 kr	472 kr	479 kr	486 kr	494 kr	502 kr	587 kr

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättats och att ar förändringar har inträffat när lånen slutgiltigt placeras.

Ändringar av låneräntor som inträffar under kalkylperioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader och taxeringsvärde förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats ska beslutas av föreningsstämma.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för vatten, uppvärmning, hemförsäkring, hushållsel, telefon, TV och internet. Fiberanslutning planeras till varje enskild lägenhet.

Respektive bostadsrättsinnehavare ska ha eget abonnemang för hushållsel, telefon och internet. Respektive bostadsrättsinnehavare ska teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.

Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända eller bedömda förutsättningar.

Nyköping den

---

Jesper Karlsmyr

---

Jeanette Almgren

---

Gustaf Karlsmyr