

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTFÖRENING RÅBYTERRASSEN, ORG.NR: 769640-0048

MED SÄTE I NYKÖPINGS KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN M.M.	3
3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGIS 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 Råbyterrassen, org.nr. 769640-0048.

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 2 AB (under bildande) som vid tidpunkten för överlåtelsen kommer äga fastigheten Fyrby 3:23 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 september 2022.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Bostadsrättsföreningen består av 6 st huskroppar om 1 st parhus per huskropp, totalt 12st bostadsrättslägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN M.M.

2.1 Detaljer avseende fastigheten i nuvarande form

Fastighetsbeteckning:	Fyrby 3:23.
Detaljplan:	För del av fyrby 3:10 i Råby, Nyköpings kommun.
Upplåtelseform:	Äganderättsform.
Adress:	Fyrbyvägen 611 94 Nyköping
Tomtens areal:	7143 kvm.
Byggnader m.m:	Idag finns inga byggnader uppförda på fastigheten.
Brandförsäkring:	Fastigheten skall vara fullt försäkrad.
Nuvarande taxeringsvärde:	463.000 kr.

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 mikrovågsugn). 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). 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
Köpeskilling (fastighet, aktier, entreprenad, utrustning och projektkostnader)	35 040 000 kr
Totalt	35 040 000 kr

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	13 500 000 kr
Insatser	21 540 000 kr
Summa	35 040 000 kr

Lån	Kronor	Bindingstid	Ränta	Ränta år 1	Amortering år 1 (kr)	Summa år 1 (kr)
1	6 750 000 kr	2 år	2%	135 000 kr	67 500 kr	202 500 kr
2	6 750 000 kr	2 år	2%	135 000 kr	67 500 kr	202 500 kr
Summa	13 500 000 kr			270 000 kr	135 000 kr	405 000 kr

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	270 000 kr	199 kr
Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	27 000 kr	20 kr
El	8 100 kr	6 kr
Avfallshantering	22 950 kr	17 kr
Administrativ förvaltning	35 000 kr	26 kr
Övrigt/reserv	55 000 kr	41 kr
Totalt	148 050 kr	110 kr

Varje bostadsrättshavare 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	24 990 000 kr
Avskrivningstakt	1 %
Avskrivning år 1	249 900 kr

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	135 000 kr

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	418 050 kr
Amortering	135 000 kr
Fondavsättning	60 000 kr
Totalt	613 050 kr
Årsavgifter	613 050 kr
Totalt	613 050 kr

6. NYCKELTAL

Nyckeltal	Kronor
BRF anskaffningskostnad per kvm	25 956 kr
BRF belåning per kvm år 1	10 000 kr
Insats per kvm	15 956 kr
Driftskostnader per kvm år 1	110 kr
Genomsnittlig årsavgift / kvm / år 1	454 kr
Belåningsgrad	39 %

Årsavgiften är fördelad i förhållande till andelstal.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	BOA Yta	Andelstal	Insats	Insats/kvm	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/kvm
1	96	7,11 %	1 695 000 kr	17 656 kr	43 595 kr	3 633 kr	454 kr
2	129	9,56 %	1 995 000 kr	15 465 kr	58 580 kr	4 882 kr	454 kr
3	96	7,11 %	1 595 000 kr	16 615 kr	43 595 kr	3 633 kr	454 kr
4	129	9,56 %	1 895 000 kr	14 690 kr	58 580 kr	4 882 kr	454 kr
5	96	7,11 %	1 595 000 kr	16 615 kr	43 595 kr	3 633 kr	454 kr
6	129	9,56 %	1 895 000 kr	14 690 kr	58 580 kr	4 882 kr	454 kr
7	96	7,11 %	1 595 000 kr	16 615 kr	43 595 kr	3 633 kr	454 kr
8	129	9,56 %	1 895 000 kr	14 690 kr	58 580 kr	4 882 kr	454 kr
9	96	7,11 %	1 695 000 kr	17 656 kr	43 595 kr	3 633 kr	454 kr
10	129	9,56 %	1 995 000 kr	15 465 kr	58 580 kr	4 882 kr	454 kr
11	96	7,11 %	1 695 000 kr	17 656 kr	43 595 kr	3 633 kr	454 kr
12	129	9,56 %	1 995 000 kr	15 465 kr	58 580 kr	4 882 kr	454 kr
	1350	100,00 %	21 540 000 kr	15 956 kr	613 050 kr	51 088 kr	454 kr

8. EKONOMISK PROGROS

Förutsättningar

Antal lägenheter	12
Area BOA	1350
Uppskattat taxeringsvärde	20 000 000 kr

Lån	13 500 000 kr
Låneräntor	270 000 kr
Amortering år 1	135 000 kr
Medelränta år 1	2,00%

Ärsavgift per månad	51 088 kr
Ärsavgift	613 050 kr
Driftkostnad bostäder	148 050 kr
Ärsättningar	60 000 kr

Inflation	2,00%
Ärsavgiftsutveckling	2,00%
Ökning taxeringsvärde	1,00%
Intäkt ränta	1,00%

Uppskattat taxeringsvärde	20000000	20200000	20402000	20606020	20812080	21020201	23219379
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 16

Resultaträkning

Ärsavgifter	613 050 kr	625 311 kr	637 817 kr	650 574 kr	663 585 kr	676 857 kr	825 085 kr
Låneräntor	-270 000 kr	-279 830 kr	-289 406 kr	-298 730 kr	-307 800 kr	-316 617 kr	-390 867 kr
Intäkt räntor	0 kr	800 kr	1 403 kr	2 011 kr	2 628 kr	3 260 kr	11 421 kr
Amortering	-135 000 kr	-135 000 kr	-135 000 kr	-135 000 kr	-135 000 kr	-135 000 kr	-135 000 kr
Driftkostnader	-148 050 kr	-151 011 kr	-154 031 kr	-157 112 kr	-160 254 kr	-163 459 kr	-199 256 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-94 092 kr

Pengar i kassa ackumulerat	80 000 kr	140 270 kr	201 053 kr	262 795 kr	325 954 kr	390 994 kr	1 159 349 kr
Ärets tillskott i kassa	30 000 kr	60 270 kr	60 782 kr	61 743 kr	63 159 kr	66 040 kr	17 290 kr

Ärsättning 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 ärsättning	60 000 kr	120 600 kr	181 806 kr	243 624 kr	306 060 kr	369 121 kr	1 035 472 kr

Ärsknivning	-249 900 kr	-249 900 kr	-249 900 kr	-249 900 kr	-249 900 kr	-249 900 kr	-249 900 kr
Amortering	135 000 kr	135 000 kr	135 000 kr	135 000 kr	135 000 kr	135 000 kr	135 000 kr

Ärets resultat	-54 900 kr	-54 630 kr	-54 118 kr	-53 157 kr	-51 741 kr	-49 860 kr	-97 610 kr
----------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

9. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 16
Erf. Årsavgift om: (kr/m ²)							
Dagens inflationsnivå och							
1 Dagens räntenivå	454 kr	463 kr	472 kr	482 kr	492 kr	501 kr	611 kr
2 Dagens räntenivå + 1%	554 kr	567 kr	580 kr	593 kr	606 kr	619 kr	756 kr
3 Dagens räntenivå + 2%	654 kr	670 kr	687 kr	703 kr	720 kr	736 kr	901 kr
4 Dagens räntenivå - 1%	354 kr	360 kr	365 kr	371 kr	378 kr	384 kr	466 kr
5 Dagens räntenivå -2%	254 kr	256 kr	258 kr	261 kr	264 kr	267 kr	322 kr
Dagens räntenivå och							
6 Dagens inflation + 1%	454 kr	464 kr	474 kr	483 kr	493 kr	503 kr	613 kr
7 Dagens inflation + 2%	454 kr	465 kr	475 kr	484 kr	494 kr	504 kr	614 kr
8 Dagens inflation - 1%	454 kr	462 kr	471 kr	481 kr	490 kr	500 kr	610 kr
9 Dagens inflation -2%	454 kr	461 kr	468 kr	475 kr	483 kr	490 kr	573 kr

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när planen upprättats och att antagna 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