
Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Sättagården i Västerås

Org nr: 769637–9358

Västerås kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens utgifter och nyckeltal	7
F. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter	10
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	14
J. Särskilda förhållanden	15

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sättagården i Västerås, org. nr 769637–9358 i Västerås kommun som registrerats hos bolagsverket 2019-10-03 (Namnändrad 2022-03-04) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggplatsarbeten beräknas starta under Q1 2023 och inflyttning beräknas preliminärt ske under december månad 2023. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket vilket planeras till oktober 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Eksjöhus Bostad AB enligt entreprenadkontrakt tecknat 2022-03-24. Eksjöhus Bostad AB svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Eksjöhus Bostad AB de osålda lägenheterna.

Eksjöhus Bostad AB garanterar den totala anskaffningskostnaden för föreningen.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolaget som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagens marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförda värde i aktiebolaget. Därefter likvideras bolaget.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer bostadsrättsföreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolagen skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på bostadsrättsföreningens likviditet eller eget kapital.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomterna att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

För entreprenörens förpliktelser lämnas säkerhet i särskild entreprenadförsäkring. Återbetalning av förskott täcks av särskild förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB. Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Eksjöhus Bostad AB entreprenadförsäkring.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmarna.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Föreningen avser att uppföra 25 stycken bostadslägenheter som radhus. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har ännu inte beviljats.

Fastighetsbeteckning:	Del av Brottberga 6:24
Gemensamhetsanläggning:	-
Adress:	-
Fastighetens areal:	ca 6 250 kvm
Bostadsarea:	2 875 kvm BOA

Byggnader

25 bostäder som radhus i två plan.

Tomtmark/trädgård

Uteplats av trallgolv och färdigställd trädgård.

Förvaring, parkering

Till varje lägenhet hör ett utvändigt kallförråd. Bilparkeringen sker på biluppställningsplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2-planshus
Grundläggning	Varmgrund
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor
Fasad	Träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med stående smalt glas
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Invändig trappa	Eklaserad furutrappa
Kök	Vitt utförande med vita luckor
Uppvärmningssystem	Vattenburet system med radiatorer. Uppvärmning med fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning	Förråd på betongplatta
Yttervägg	Oisolerad träregelstomme
Yttertak	Papp
Dörr	Ytterdörr av trä

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Kök	Trägol	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitfolierad spånskiva
Vardagsrum/allrum	Trägol	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Sovrum	Trägol	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Klädkammare	Trägol	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastigheter. 31 000 000 kr

Totalentreprenadkontrakt med Eksjöhus Bostad AB (inklusive entreprenad-
Kostnader och utlägg för föreningen, såsom anslutningsavgifter, bygglov,
kontroll, besiktning, konsulter, räntor under byggtiden, entreprenadförsäkring
under byggtiden, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-tecknings-
kostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på
avräkningsdagen.

77 700 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

108 700 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande
regler. Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering. Offert på nedan finansieringsvillkor finns från bank. Val av bank sker i samband med byggstart.

Fastighetslån totalt.	31 900 000 kr
Insatser	76 800 000 kr
Summa beräknad finansiering	108 700 000 kr

Föreningens fastighetslån är tänkt att placeras i olika löptider med en snittränta om 2,25%.
Bottenlån 1/3 med rörlig ränta 1,75%. Bottenlån 1/3 bundet 3 år med ränta 2,25 %. Bottenlån 1/3 bundet 5 år med ränta 2,75%.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 37 975 000 varav byggnadsvärde 30 975 000 kr.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER OCH NYCKELTAL

Ränteutgift för totalt lån om 31 900 000 kr, snittränta 2,25%	717 750
Amortering, rak 100 år	319 000
Beräknad kapitalutgift år 1	1 036 750 kr
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (50 kr/kvm BOA)	143 750
Driftskostnader och övriga kostnader (se föreningens driftkostnader)	319 125
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar år 1	1 499 625 kr

Utöver insatser och lån tillser Eksjöhus Bostad AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutgiltiga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningspunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare ekonomisk prognos.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive fastighetsförvärvet) 77 700 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 647 500 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt 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 bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader**År 1**Förvaltningskostnader

Ekonomisk förvaltning	54 625	enligt avtal
Styrelsearvoden inklusive sociala kostnader	15 875	
Revision	10 000	
Fastighetsförsäkring	57 500	
Övriga förvaltningskostnader	0	

Förbrukningskostnader

Värme, varmvatten (köpt el)		åligger brf-havare
Vatten, avlopp		åligger brf-havare
Hushållsel		åligger brf-havare
Renhållning	51 750	
IT, kabel-TV, bredband		åligger brf-havare
Övriga förbrukningskostnader	0	

Fastighetsskötsel

Löpande underhåll	71 875
Gemensam gata skötsel & miljöhus	14 375
Driftsreserv	43 125

Summa**319 125 kr**

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i mars månad 2022.

Varje bostadsrättshavare

- Bör teckna egen hemförsäkring
- Ansvarar för skötsel för värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- Ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- Har eget abonnemang gällande förbrukning av El.
- Vattenförbrukning distribueras ut av föreningen.
- Renhållning är gemensam för området.
- Har eget abonnemang avseende data, tele och TV

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad	37 809 kr/kvm BOA
Belåning (slutfinansiering)	11 096
Insats	26 713
Årsavgift snitt	522
Bostadsrättshavarens beräknade drift inklusive föreningens	307
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll	50
Amortering	319

Bostadsrättshavarens beräknade drift (se specifikation under G)

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 25 stycken lägenheter	1 499 625
Summa beräknade årliga inbetalningar år 1	1 499 625 kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Typ	Boarea (m2)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Individuell Uppskattad driftkostnad/mån (kr)
101	5 rok	115	3 348 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
102	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
103	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
104	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
105	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
106	5 rok	115	3 148 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
107	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
108	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
109	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
110	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
111	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
112	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
113	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
114	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
115	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
116	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
117	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
118	5 rok	115	2 948 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
119	5 rok	115	3 048 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
120	5 rok	115	3 198 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
121	5 rok	115	3 098 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
122	5 rok	115	3 198 000	4,0000	59 985	4 999	1 883

Lgh nr	Typ	Boarea (m2)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Individuell Uppskattad driftkostnad/mån (kr)
123	5 rok	115	3 198 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
124	5 rok	115	3 098 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
125	5 rok	115	3 398 000	4,0000	59 985	4 999	1 883
Justering							
tolt		2 875	76 800 000	100	1 499 625		

Kostnad för bostadsrättshavarens egen värme-, vatten-, elförbrukning-, TV/tele/medieabonnemang ingår inte i årsavgiften. Preliminär beräkning redovisas ovan med värmekostnad 623 kr/mån, vattenkostnad 383 kr/mån, elkostnad 527 kr/mån, it-kostnad 350 kr/mån. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Andelstalet är beräknat utifrån bostadsyta 80% och antal lägenheter till 20 %. Lägenheterna är uppmätta enligt gällande mätregler: SS21054:2020.

H. EKONOMISK PROGNOSS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor (not 1)	718	711	703	696	689	682	646	610
Amortering (not 2)	319	319	319	319	319	319	319	319
Driftkostnader (not 4)	319	326	332	339	345	352	389	430
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250
Summa årsutbetalningar	1 356	1 355	1 354	1 354	1 353	1 353	1 354	1 609
Inbetalningar								
Årsavgifter (not 5)	1 500	1 530	1 560	1 591	1 623	1 656	1 828	2 018
Årsavgifter kr/m2	522	532	543	554	565	576	636	702
Årets nettoinbetalningar	144	175	206	238	270	303	474	410
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning	244	418	624	862	1 131	1 434	3 456	6 127
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond (not 3)	144	290	440	592	748	907	1 749	2 679

Ekonomisk resultatprognos (tusental kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor (not 1)	718	711	703	696	689	682	646	610
Avsättning underhållsfond (not 3)	144	147	150	153	156	159	175	193
Driftkostnader (not 4)	319	326	332	339	345	352	389	430
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250
Avskrivning byggnader 120 år	648	648	648	648	648	648	648	648
Summa årskostnader	1 828	1 830	1 832	1 835	1 838	1 840	1 858	2 131
Intäkter								
Årsavgifter (not 5)	1 500	1 530	1 560	1 591	1 623	1 656	1 828	2 018
Årsavgifter kr/m2	522	532	543	554	565	576	636	702
Bokföringsmässigt resultat	-329	-301	-272	-244	-215	-185	-30	-112
Ackumulerat resultat	-329	-629	-901	-1 145	-1 359	-1 544	-2 007	-1 908

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är cirka 2,25% vilket är genomsnittet för upptagna räntor.
- 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år.
- 4) Driftkostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5) Årsavgiften är beräknad att öka 2% per år.
- 6) Fasadpanelen i trä kommer att behöva underhållas genom ommålning under prognosperioden. Detta sker genom uttag ur den yttre fonden.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift (exkl. uppvärmning, vatten, hushållsel och IT/TV)

Beloppen anges i kr/m2 bostadsyta.

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	522	532	543	554	565	576	636	702
2. Dagens räntenivå +1%	633	642	651	661	671	681	736	796
3. Dagens räntenivå +2%	744	752	760	769	778	787	836	891
4. Dagens räntenivå -1%	411	422	434	446	458	470	536	608
Dagens räntenivå och								
5. Dagens inflationsnivå +1%	522	533	545	557	569	582	650	726
6. Dagens inflationsnivå +2%	522	534	547	561	574	588	665	753
7. Dagens inflationsnivå -1%	522	531	540	550	560	570	623	681

Antagande i kostnadskalkylen är ränta 2,25% och inflation 2,0%.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1) Kostnad för värme-, vatten-, elförbrukning-, tv/telefon/bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören alternativt genom bostadsrättsföreningen.
- 2) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 3) Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan bostadsrättsföreningen och Eksjöhus Bostad AB.
- 4) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad stå för bostadens löpande underhåll och hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
- 5) Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 6) Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 7) Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 100 000 kr per lägenhet, totalt 2 500 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Eksjö 2022-03-24

Bostadsrättsföreningen Sättragården i Västerås

.....
Johan Karlsson

.....
Tobias Natrup

.....
Oskar Lindholm

Verification

Transaction ID	BkpcmaYGq-H1FAXaYz5
Document	Kostnads kalkyl_BRF S��trag��rden i V��ster��s_220324.pdf
Pages	15
Sent by	Kristin Samuelsson

Signing parties

Johan Karlsson	johan.karlsson@eksjohusbostad.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Oskar Lindholm	oskar.lindholm@eksjohus.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tobias Natrup	tobias.natrup@lindholmgruppen.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to oskar.lindholm@eksjohus.se 2022-03-24 11:26:01 CET,
E-mail invitation sent to johan.karlsson@eksjohusbostad.se 2022-03-24 11:26:01 CET,
E-mail invitation sent to tobi��s.natrup@lindholmgruppen.se 2022-03-24 11:26:01 CET,
Swedish BankID authentication by Nils Johan Rune Karlsson SSN 197604022512 2022-03-24 11:26:42 CET,
Clicked invitation link Johan Karlsson Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36 Edg/99.0.1150.46,2022-03-24 11:26:44 CET,IP address: 217.31.188.54
Document signed by Nils Johan Rune Karlsson Birth date: 02/04/1976,2022-03-24 11:27:40 CET,
Swedish BankID authentication by Tobias Per Natrup SSN 197611021416 2022-03-24 14:18:20 CET,
Clicked invitation link Tobias Natrup Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.82 Safari/537.36,2022-03-24 14:18:22 CET,IP address: 80.84.37.139
Document signed by Tobias Per Natrup Birth date: 02/11/1976,2022-03-24 14:21:35 CET,
E-mail invitation sent to oskar.lindholm@eksjohus.se 2022-03-25 09:19:44 CET,
E-mail invitation sent to oskar.lindholm@eksjohus.se 2022-03-25 09:19:51 CET,

E-mail invitation sent to oskar.lindholm@eksjohus.se

2022-03-28 09:24:24 CEST,

Swedish BankID authentication by OSKAR LINDHOLM

SSN 197412042454

2022-03-28 11:07:56 CEST,

Clicked invitation link Oskar Lindholm

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-28 11:08:00 CEST,IP address: 80.84.37.139

E-mail invitation sent to johan.karlsson@eksjohusbostad.se

2022-03-28 11:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to oskar.lindholm@eksjohus.se

2022-03-28 11:08:36 CEST,

E-mail invitation sent to tobias.natrup@lindholmsgruppen.se

2022-03-28 11:08:36 CEST,

Document signed by OSKAR LINDHOLM

Birth date: 04/12/1974,2022-03-28 11:08:51 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

