

Kostnads kalkyl

För

Bostadsrättsföreningen Köpingsviks Strand

Kommun: Borgholm

Organisationsnummer: 769640-3125

Innehållsförteckning

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Föreningens beräknade anskaffningskostnad	3
C.	Finansieringsplan	3
D.	Föreningens kostnader	4
E.	Föreningens intäkter	4
F.	Lägenhetsregister	5
G.	Ekonomisk prognos	6
H.	Känslighetsanalys	8

Bilagor:

- Intyg enligt bostadsrättslagen 5 kap 3 §
- Typlägenhet och gemensamhetsytor

Enligt digital signering



Marcus Jonsson



Ulrika Worge Carlsson



Claes Pettersson

A. Allmänna förutsättningar

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl plan.

Bostadsrättsföreningen Köpingsviks Strand i Borgholm (org.nr 769640-3125), registrerad hos Bolagsverket 2021-09-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för fritidsboende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt att bistå medlemmarna med att upplåta sina lägenheter för nyttjande av tredje man när medlemmar så önskar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nyproduktion uppföra 12 stycken lägenheter belägna i 2 stycken huskroppar (flerbostadshus) att upplåtas med bostadsrätt i Borgholm på fastigheten Solberga 4:2. Byggnationen beräknas vara klar april 2023 då även inflyttning kan ske.

Bostadsrättsföreningen avser att indirekt förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag Något Bra AB (org.nr 559154-8069) som i sin tur äger fastigheten Solberga 4:2.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom Investerings AB PJ Borgholm (org.nr 556453-7362) försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med kostnadskalkylen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Den latent skatten kan i nuläget ej beräknas. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr

Direkt efter föreningens förvärv av Något Bra AB, försäljer bolaget fastigheten till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförd värde. Underprisöverlåtelser medför ingen uttagsbeskattning av föreningen eftersom föreningen vid ingången av förvärvsåret kommer att skattemässigt utgöra så kallad oäkta bostadsföretag. Hänvisningar lämnas till 23 kap Inkomstskattelagen, Regeringsrättens dom 1111-05 och RÅ 2003 ref 61. Upplåtelse av bostadsrätt beräknas att ske i samband med inflyttning.

Taxeringsvärdet för fastigheten efter nybyggnationen beräknas till totalt 10 938 000 kr, varav 9 600 000 kr hänförs till byggnad och 1 338 000 kr avser mark. Fastigheten är idag taxerad som småhusenhet, bebyggd och kommer omtaxeras i samband med föreningens förvärv.

Före det att föreningen tar emot förskott i samband med tecknande av förhandsavtal kommer garanti för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ Bostadsrättslagen (1991:614) ställas av bank eller försäkringsbolag.

B. Föreningens beräknade anskaffningskostnad

	Kr	Kr/m ²
Aktier	12 992 655	15 122
Fastighetsförvärv	7 700 000	8 962
Lagfartskostnad ¹	115 500	134
Entreprenad	30 085 445	35 016
Pantbrevskostnad ²	226 400	264
Likviditetsreserv	100 000	116
Beräknad anskaffningskostnad	51 220 000	59 614

C. Finansieringsplan

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser. Avskrivning förutsätts ske med komponentavskrivning.

Lån ³	Belopp kr	Löptid	Lånetid	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Total-belopp kr
Lån rörligt	11 320 000	3 månader		2,30%	260 360	113 200	373 560
Summa (snitt)	11 320 000			2,30%	260 360	113 200	373 560
Insatser	39 900 000						
Summa	51 220 000						

Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1,0% årligen. Räntan är 2,30 % de fem första åren för att sedan öka till 3,00 %.

¹ Lagfartskostnad är beräknad som 1,5% av det högsta av köpteskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

² Pantbrev på 11 320 000 kr och kostnaden för pantbrevet uppgår till 2%.

³ Säkerhet för lån är pantbrev.

D. Föreningens kostnader

Drift- och underhållskostnader

Nedan visas föreningens beräknade drift- och underhållskostnader. Kostnaden för hushållsel samt eventuella kostnader för bredband och telefoni kommer belasta bostadsrättsinnehavarna direkt.

Föreningen gör även en avsättning till fond för yttre underhåll som skall täcka det framtida underhållsbehovet utvändigt och för gemensamma utrymmen.

	kr	kr/m ²
Ekonomisk förvaltning	17 200	20
Revisor	12 000	14
Försäkring	17 500	20
Städning	12 000	14
Reparation och underhåll	13 800	16
Sophämtning	13 800	16
VA	48 100	56
Fastighetsel	47 000	55
Snöskottning	10 000	12
Övriga eventuella kostnader	5 000	6
Summa driftkostnader år 1	196 400	229
Avsättning yttre underhåll ⁴	32 814	38

Årlig höjning av driftkostnad 2%

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder av dett slag uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet eller maximalt upp till 2 735 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka 2,0%.

	kr
Taxeringsvärde bostäder	10 938 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder år 1	0
Kommunal fastighetsavgift bostäder år 16	23 563
<i>Ej någon fastighetsavgift de första 15 åren</i>	

E. Föreningens intäkter

Hyresintäkter från lokaler antas öka i samma takt, per år, som årsavgifterna. Intäkterna från uthyrning kommer från 12 st parkeringsplatser.

	kr	kr/m ²
Årsavgifter	463 920	540
Uthyrning parkering (12 st)	72 000	84
Uthyrning gästbyggnad	60 000	70
Totala intäkter år 1	595 920	694
Årlig höjning av avgifter	2,0%	

F. Lägenhetsregister

Hus	Plan	Lgh nr	Rum	Yta	Årsavgift år 1	Månadsavgift år 1	Årsavgift Kr/m ²	Insats kr	Insats kr/m ²	Andelstal
B	1	B101	3	78,3	42 288	3 524	548	3 680 000	46 999	9,115%
B	1	B102	3	77,5	41 856	3 488	599	3 240 000	41 806	9,022%
B	1	B103	3	77,5	41 856	3 488	693	3 240 000	41 806	9,022%
A	1	A101	3	77,7	41 964	3 497	533	3 350 000	43 115	9,046%
A	1	A102	2	58,9	31 812	2 651	541	2 475 000	42 020	6,857%
A	1	A103	2	59,6	32 184	2 682	612	2 360 000	39 597	6,937%
B	2	B201	3	78,3	42 288	3 524	693	4 290 000	54 789	9,115%
B	2	B202	3	77,5	41 856	3 488	612	3 740 000	48 258	9,022%
B	2	B203	3	77,7	41 856	3 488	623	3 740 000	48 134	9,022%
A	2	A201	3	77,7	41 964	3 497	678	4 045 000	52 059	9,046%
A	2	A202	2	58,9	31 812	2 651	606	2 990 000	50 764	6,857%
A	2	A203	2	59,6	32 184	2 682	549	2 750 000	46 141	6,937%
				859,2	463 920	38 660		39 900 000		100,00%

Ytorna är uppmätta på ritning. I ytorna ingår BOA och orangerie. Utöver avgiften har bostadsrättsinnehavaren kostnader för hushållsel och fiber. Andelstalen är beräknade som respektive lägenhets yta som andel av den totala ytan.

Kostnadskalkyl för Brf Köpingsviks strand

G. Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Finansiella kostnader								
Avskrivningar	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324
Räntekostnader	260 360	257 756	255 153	252 549	249 946	322 620	305 640	288 660
Kalkylerad räntenivå	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftskostnader								
Ekonomisk förvaltning	17 200	17 544	17 895	18 253	18 618	18 990	20 967	23 149
Revisor	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Försäkring	17 500	17 850	18 207	18 571	18 943	19 321	21 332	23 553
Städning	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628	16 150
Reparation och underhåll	13 800	14 076	14 358	14 645	14 938	15 236	16 822	18 573
Sophämtning	13 800	14 076	14 358	14 645	14 938	15 236	16 822	18 573
VA	48 100	49 062	50 043	51 044	52 065	53 106	58 634	64 736
Fastighetsel	47 000	47 940	48 899	49 877	50 874	51 892	57 293	63 256
Snöskottning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Övriga eventuella kostnader	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095	6 729
Summa driftskostnader	196 400	200 328	204 335	208 421	212 590	216 841	239 411	264 329
Övriga kostnader								
Fastighetssavgift	0	0	0	0	0	0	0	23 563
Summa kostnader	1 105 084	1 106 408	1 107 811	1 109 294	1 110 859	1 187 785	1 193 374	1 224 876
Intäkter								
Årsavgifter	463 920	473 198	482 662	492 316	502 162	512 205	565 516	624 375
Uthyrning parkering (12 st)	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	96 903
Uthyrning gästbyggnad	60 000	61 200	62 608	64 048	65 521	67 028	77 703	90 080
Årets resultat⁵	-509 164	-498 570	-487 632	-476 524	-465 241	-529 059	-462 387	-413 519
Avsättning underhåll	32 814	33 470	34 140	34 822	35 519	36 229	40 000	44 163
Acklumerad avsättning(inkl. årets)	32 814	66 284	100 424	135 246	170 765	206 995	399 304	611 630
Likviditetsbudget								
Summa intäkter	595 920	607 838	620 179	632 770	645 618	658 727	730 987	811 357
Summa kostnader	-1 105 084	-1 106 408	-1 107 811	-1 109 294	-1 110 859	-1 187 785	-1 193 374	-1 224 876
Återföring avskrivningar	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324
Kassaflöde löpande drift	139 160	149 754	160 691	171 800	183 082	119 265	185 936	234 805
Amorteringar	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200	113 200
Summa kassaflöde	25 960	36 554	47 491	58 600	69 882	6 065	72 736	121 605
Likvida medel	125 960	162 514	210 005	268 605	338 488	344 553	572 716	1 127 695

Fastighetsavgiften för år 16 har uppskattats genom att aktuell den aktuella nivån har räknats upp med 2,0% per år. I likvida medel ingår år 1 likviditetsreserven på 100 000 kr.

⁴ I det bokföringsmässiga resultatet ingår ej amortering eller avsättning till yttre fond.

Avskrivningar

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker med komponentavskrivningar enligt nedan tabell.

Avskrivningsunderlaget är beräknat till kr vilket är entreprenadkostnaden exklusive mark.

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivningar stomme 200 år	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247	85 247
Avskrivningar stomkompletteri	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413	197 413
Avskrivningar fasad inkl. fönste	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353	49 353
Avskrivningar yttertak 40 år	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867	44 867
Avskrivningar el 40 år	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950	100 950
Avskrivningar Värme, sanitet (v	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653	116 653
Avskrivningar ventilation 25 år	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840	53 840
Summa avskrivningar	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324	648 324

Antaganden

Höjning av årsavgift per år: 2%

Driftkostnadsökning (inflation) per år: 2%

Årlig höjning av yttre fond: 2%

Nyckeltal:

	kr/m ²
Anskaffningsvärde kr/kvm	59 614
Insatser kr/kvm	46 439
Lån kr/kvm	13 175
Årsavgift kr/kvm	540
Driftkostnader kr/kvm	229
Kassaflöde kr/kvm	30
Enskilda driftkostnader/kvm	142
Avsättning tillll underhåll kr/kvm	38

Nyckeltalen är beräknade med BOA och orangerie som grund för kvadrameterna. Individuell driftkostnad är baserad på kostnad för fiber på 300 kr och hushållsel på 550 kr per månad och lägenhet.

H. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift (kr) per kvm om:								
Antagen inflation (2%) och								
antagen räntenivå	540	551	562	573	584	596	658	727
antagen räntenivå +1%	672	681	691	701	711	721	777	839
antagen räntenivå +2%	803	812	820	829	837	846	895	951
antagen räntenivå -1%	408	420	433	445	458	471	540	615
Antagen räntenivå (2,3%) och								
antagen inflationsnivå + 1%	540	556	573	590	608	626	726	841
antagen inflationsnivå + 2%	540	562	584	607	632	657	799	972
antagen inflationsnivå - 1%	540	545	551	556	562	567	596	627

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 5:e kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Köpingsviks Strand, med org.nr 769640-3125, får härmed avge följande intyg.

Kalkylen 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 för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättning till yttre fond samt övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi kalkylen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i kostnadskalkylen.

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

Vid granskningen har handlingarna angivna i bilaga 1 varit tillgängliga.

Enligt digital signering



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Handlingar vilka legat till grund för aktuellt intyg:

Kostnadskalkyl enligt digital signering

Stadgar för Brf Köpingsviks Strand, registrerade 2021-09-08

Registreringsbevis för Brf Köpingsviks Strand

Offert från Investerings AB PJ Borgholm till Brf Köpingsviks Strand, att förvärva fastigheten Solberga 4:2, Borgholms kommun, samt att på totalentreprenad uppföra 12 lägenheter dat. 2022-01-18

Bygglov har erhållits i 2021-09-27

Offert för finansieringen av Brf Köpingsviks Strand dat. 2022-01-13

Fastighetsutdrag

Beräkning av taxeringsvärde

Avtal avseende osålda lägenheter dat. 2022-01-18



Verifikat

Transaktion 09222115557461456074

Dokument

Kostnads kalkyl Brf Köpingsviks strand
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2022-01-20 09:41:56 CET (+0100) av Marcus
Jonsson (MJ)
Färdigställt 2022-01-20 11:30:41 CET (+0100)

Signerande parter

Marcus Jonsson (MJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Marcus Lars
Gustaf Jonsson"
Personnummer 800117-2017
marcus.jonsson@conlega.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Lars Gustaf Jonsson"
Signerade 2022-01-20 09:45:16 CET (+0100)

Claes Pettersson (CP)
Identifierad med svenskt BankID som "Claes Sten
Edvard Pettersson"
Personnummer 19531206-9312
claes.pettersson@sinecura.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Sten Edvard Pettersson"
Signerade 2022-01-20 09:49:03 CET (+0100)

Ulrika Worge Carlsson (UWC)
Identifierad med svenskt BankID som "Stina Ulrika
Worge Carlsson"
Personnummer 19650130-6622
Ulrika.worge@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stina Ulrika Worge Carlsson"

Maximilian Stea (MS)
Identifierad med svenskt BankID som "MAXIMILIAN
STEA"
Personnummer 870824-0034
max.stea@gar-bo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAXIMILIAN STEA"
Signerade 2022-01-20 11:30:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557461456074

Signerade 2022-01-20 11:09:43 CET (+0100)

Per Envall (PE)

Identifierad med svenskt BankID som "PER ENVALL"

Personnummer 19680118-6237

Per.Envall@gar-bo.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Envall'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENVALL"

Signerade 2022-01-20 11:13:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

