KOSTNADSKALKYL

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYREN I KALMAR

Org nr 769637-7212

Kalmar kommun

1. Allmänt
2. Byggnadsbeskrivning
3. Föreningens anskaffningskostnad
4. Preliminär finansieringsplan
5. Nyckeltal
6. Driftskostnader
7. Fastighetsskatt/avgift
8. Lägenhetsredovisning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys

1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar, Kalmar kommun, Kalmar län, med org.nr. 769637-7212 som registrerats hos Bolagsverket 2019-08-09 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 bostadslägenhet.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att köpa del av fastigheten Tampen 1, i Kalmar kommun och på marken uppföra ett flerfamiljshus om 48 lägenheter i bostadsrättform. Lantmäteriförättning är inlämnad men ej registrerad och klar.

Fastigheten kommer i framtiden tillsammans med kommande fastighetsägare på nuvarande fastighet Tampen 1 att ingå i en gemensamhetsanläggning för parkering.

Bygglov har erhållits, men byggnation har inte påbörjats. Markförberedande arbeten kommer gå igång inom kort. Beräknad tidpunkt för byggstart är våren 2020 med en beräknad inflyttning och upplåtelse under kvartal 4, 2021.

Föreningen kommer att köpa entreprenad och mark via en ekonomisk förening. Detta medför att det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten kommer att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär skattemässiga konsekvenser om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten.

Föreningen kommer redovisa enligt regelverket K2.

Föreningen avser att ställa betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna enligt bostadsrättslagens 5 kap 4§.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl.

2. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Del av fastigheten Tampen 1, avstyckning ej klar.
Adress:	Jeanssonvägen, Kalmar Kommun. Numrering ej klar.
Kommun:	Kalmar Kommun
Markareal:	ca 650-700 kvm, avstyckning ej klar
Byggnadsår:	2021
Gemensamhetsanläggning:	Ja, kommande.
Servitut:	Ja, kommande.
Antal byggnader:	Ett flerfamiljshus om 48 lägenheter
Lägenhetsyta:	ca 4 230 BOA
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Detaljplan aktnummer:	0880K-P07/26

3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad kostnad för markförvärv samt andelar	65 403 349
Lagfart	123 609
Beräknade pantbrevskostnader	1 015 440
Beräknad kostnad entreprenad, inkl. moms	193 879 602
Summa, kr	**260 422 000**
Beräknat rörelsekapital i föreningen	500 000
Att finansiera, kr*	**260 922 000**

4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 92 000 000 kr

varav 65 000 000 kr beräknas avse byggnad och 27 000 000 kr beräknas avse mark

Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul och innehålla styrelseansvarsförsäkring.

	Lån Kronor	Ränta	Amort	Kapitalkostn inkl amort
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	25 386 000	2,01%	0	
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	25 386 000	2,30%	425 000	425 000
Total belåning/genomsnittlig ränta	50 772 000	2,16%		1 096 675
Insats	210 150 000			
Summa finansiering	260 922 000		425 000	1 521 675

Total kapitalkostnad **1 521 675**

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

** Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert erhållen av Nordea, med påslag om ca 1 %-enheter för att täcka in risk för eventuella räntehöjningar fram till att lånen kommer att lyftas. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev. Amortering planeras med progressiv plan och ökar med 0,35 % varje år. Med en amortering år 1 på 425 000 kr innebär detta total amortering av lånet på 100 år.

5. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	61 551
Belåning per kvm år 1	12 000
Insats/upplåtelseavgift per kvm	49 669
Driftskostnader per kvm år 1	240
Årsavgift per kvm år 1 (exklusive debitering för vatten och avlopp) år 1	645
Avsättning till underhåll per kvm år 1	45
Avskrivning per kvm år 1	616
Kassaflöde per kvm år 1	45

6. DRIFTSKOSTNADER

	kr	kr/kvm
Vatten och avlopp	-118 468	-28
Värme	-368 097	-87
Elektricitet (belysning i trappa, soprum mm)	-114 237	-27
Snöröjning och yttre skötsel	-42 310	-10
Inre skötsel och service	-110 006	-26
Avfall	-97 313	-23
Förvaltning, ekonomisk	-33 848	-8
Försäkringar	-42 310	-10
Övrigt/reserv	-42 310	-10
Summa drift	-968 899	-229
Administrationskostnader	-42 310	-10
Styrelse- och revisorsarvode	-4 231	-1
Summa administration	-46 541	-11
Summa drift och administration	-1 015 440	-240
Avsättning för yttre underhåll (45 kr/kvm)	-190 395	-45

Driftskostnaderna är uppskattade utifrån tidigare liknade bostadsrättsföreningar i samma område. Avsättning till fond ska enligt stadgarna ske enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan finns, görs avsättning med 45 kr/kvm

Byggnaden kommer anslutas till fjärrvärmenät. Varje bostadsrätt kommer förses med eget abonnemang för hushållsel. Huset kommer att anslutas med fiber för leverans av bredband. Kostnader för t.ex. hushållsel, hemförsäkring och avgifter för eventuella fibertjänster som t. ex. internet och TV kommer att betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare direkt till leverantör.

7. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock max 1 429 kr/lägenhet (för inkomstår 2020). För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Avgift baserad på kvm:	70%
Avgift baserad på antal lgh:	30%
Genomsnittlig månadsavg/kvm:	645

Lån i förening:	**12000**
Driftskostnader ex finansiering	**240**
Årsavgift:	**645**
Ränta förening	**2,16%**

Hus	Lgh Nr	Area (BOA)	Andelstal	Rum	Insats (kr)	Insats (kr/kvm)	Lån i föreningen (kr)	Lån i förening (kr/kvm)	Summa kostnad inkl lån (kr)	Summa kostnad inkl lån (kr/kvm)	Total avgift till förening per år	Avgift till förening (kr/mån)
Plan 1:												
	1101A	132	0,0281	4	4 495 000 kr	34 053	1 584 000	12 000	6 079 000	**46 053**	76 654	6 388
	1102A	55	0,0153	2	2 995 000 kr	54 455	660 000	12 000	3 655 000	**66 455**	41 889	3 491
	1103A	55	0,0153	2	2 995 000 kr	54 455	660 000	12 000	3 655 000	**66 455**	41 889	3 491
	1101B	124	0,0268	3-4	4 150 000 kr	33 468	1 488 000	12 000	5 638 000	**45 468**	73 042	6 087
											0	
Plan 2:	1201A	117	0,0256	3	4 195 000 kr	35 855	1 404 000	12 000	5 599 000	**47 855**	69 882	5 823
	1202A	55	0,0153	2	3 195 000 kr	58 091	660 000	12 000	3 855 000	**70 091**	41 889	3 491
	1203A	55	0,0153	2	3 195 000 kr	58 091	660 000	12 000	3 855 000	**70 091**	41 889	3 491
	1201B	48	0,0142	2	2 395 000 kr	49 896	576 000	12 000	2 971 000	**61 896**	38 728	3 227
	1202B	72	0,0182	3	3 150 000 kr	43 750	864 000	12 000	4 014 000	**55 750**	49 564	4 130
	1203B	72	0,0182	3	3 295 000 kr	45 764	864 000	12 000	4 159 000	**57 764**	49 564	4 130
	1204B	117	0,0256	3-4	3 995 000 kr	34 145	1 404 000	12 000	5 399 000	**46 145**	69 882	5 823
	1205B	55	0,0153	2	2 595 000 kr	47 182	660 000	12 000	3 255 000	**59 182**	41 889	3 491
											0	
Plan 3:	1301A	117	0,0256	3	4 295 000 kr	36 709	1 404 000	12 000	5 699 000	**48 709**	69 882	5 823
	1302A	55	0,0153	2	3 195 000 kr	58 091	660 000	12 000	3 855 000	**70 091**	41 889	3 491
	1303A	55	0,0153	2	3 195 000 kr	58 091	660 000	12 000	3 855 000	**70 091**	41 889	3 491
	1301B	48	0,0142	2	2 395 000 kr	49 896	576 000	12 000	2 971 000	**61 896**	38 728	3 227
	1302B	72	0,0182	3	3 295 000 kr	45 764	864 000	12 000	4 159 000	**57 764**	49 564	4 130
	1303B	72	0,0182	3	3 450 000 kr	47 917	864 000	12 000	4 314 000	**59 917**	49 564	4 130
	1304B	117	0,0256	3-4	4 195 000 kr	35 855	1 404 000	12 000	5 599 000	**47 855**	69 882	5 823
	1305B	55	0,0153	2	2 750 000 kr	50 000	660 000	12 000	3 410 000	**62 000**	41 889	3 491
											0	
Plan 4:	1401B	48	0,0142	2	2 495 000 kr	51 979	576 000	12 000	3 071 000	**63 979**	38 728	3 227
	1402B	72	0,0182	3	3 395 000 kr	47 153	864 000	12 000	4 259 000	**59 153**	49 564	4 130
	1403B	72	0,0182	3	3 495 000 kr	48 542	864 000	12 000	4 359 000	**60 542**	49 564	4 130
	1404B	117	0,0256	3-4	5 950 000 kr	50 855	1 404 000	12 000	7 354 000	**62 855**	69 882	5 823
	1405B	72	0,0182	3	4 995 000 kr	69 375	864 000	12 000	5 859 000	**81 375**	49 564	4 130
											0	
Plan 5:	1501B	48	0,0142	2	2 495 000 kr	51 979	576 000	12 000	3 071 000	**63 979**	38 728	3 227
	1502B	72	0,0182	3	3 495 000 kr	48 542	864 000	12 000	4 359 000	**60 542**	49 564	4 130
	1503B	72	0,0182	3	3 595 000 kr	49 931	864 000	12 000	4 459 000	**61 931**	49 564	4 130
	1504B	117	0,0256	3-4	4 790 000 kr	40 940	1 404 000	12 000	6 194 000	**52 940**	69 882	5 823
	1505B	72	0,0182	3	3 750 000 kr	52 083	864 000	12 000	4 614 000	**64 083**	49 564	4 130
											0	
Plan 6:	1601B	48	0,0142	2	2 695 000 kr	56 146	576 000	12 000	3 271 000	**68 146**	38 728	3 227
	1602B	72	0,0182	3	3 695 000 kr	51 319	864 000	12 000	4 559 000	**63 319**	49 564	4 130
	1603B	72	0,0182	3	3 795 000 kr	52 708	864 000	12 000	4 659 000	**64 708**	49 564	4 130
	1604B	117	0,0256	3-4	4 895 000 kr	41 838	1 404 000	12 000	6 299 000	**53 838**	69 882	5 823
	1605B	72	0,0182	3	3 950 000 kr	54 861	864 000	12 000	4 814 000	**66 861**	49 564	4 130
											0	
Plan 7:	1701B	48	0,0142	2	2 695 000 kr	56 146	576 000	12 000	3 271 000	**68 146**	38 728	3 227
	1702B	72	0,0182	3	3 995 000 kr	55 486	864 000	12 000	4 859 000	**67 486**	49 564	4 130
	1703B	72	0,0182	3	4 095 000 kr	56 875	864 000	12 000	4 959 000	**68 875**	49 564	4 130
	1704B	117	0,0256	3-4	5 195 000 kr	44 402	1 404 000	12 000	6 599 000	**56 402**	69 882	5 823
	1705B	72	0,0182	3	4 150 000 kr	57 639	864 000	12 000	5 014 000	**69 639**	49 564	4 130
											0	
Plan 8:	1801B	155	0,0319	4	7 095 000 kr	45 774	1 860 000	12 000	8 955 000	**57 774**	87 039	7 253
	1802B	117	0,0256	3-4	5 495 000 kr	46 966	1 404 000	12 000	6 899 000	**58 966**	69 882	5 823
	1803B	120	0,0261	3-4	5 795 000 kr	48 292	1 440 000	12 000	7 235 000	**60 292**	71 236	5 936
											0	
Plan 9:	1901B	155	0,0319	4	7 195 000 kr	46 419	1 860 000	12 000	9 055 000	**58 419**	87 039	7 253
	1902B	117	0,0256	3-4	5 695 000 kr	48 675	1 404 000	12 000	7 099 000	**60 675**	69 882	5 823
	1903B	120	0,0261	3-4	5 895 000 kr	49 125	1 440 000	12 000	7 335 000	**61 125**	71 236	5 936
											0	
Plan 10:	2001B	179	0,0359	3-4	12 995 000 kr	72 598	2 148 000	12 000	15 143 000	**84 598**	97 875	8 156
	2002B	196	0,0387	5	14 950 000 kr	76 276	2 352 000	12 000	17 302 000	**88 276**	105 550	8 796
Antal lgh:	**48**	**4 231**	**1,00**		**210 150 000**	**49 669**	**50 772 000**	**12 000**	**260 922 000**	**61 669**	**2 728 995**	**227 416**

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

9. EKONOMISK PROGNOS

Prognos avseende framtida driftsekonomin

Antagen inflation	2,0%
Antagen ränta på likv. medel	0,0%

Produktionskostnad PK	260 422 000	Lån i föreningen	50 772 000
Taxeringsvärde, beräknad	92 000 000	Avgiftsnivå bostäder	645
Bostadsarea	4 231	Antagen inflation	2%
Avgift till föreningen	645	Avgiftsutveckling	2%
		Amortering:	progressiv

Alla poster markerade med * antas följa inflationen.

	År 1	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Genomsnittlig ränta	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%	2,50%	2,50%	2,50%
KOSTNADER								
Räntor	1 096 675	1 082 889	1 073 661	1 064 400	1 055 107	1 210 396	1 155 859	1 100 362
Avskrivningar	2 604 220	2 604 220	2 604 220	2 604 220	2 604 220	2 604 220	2 604 220	2 604 220
Driftskostnader*	1 015 440	1 035 749	1 056 464	1 077 593	1 099 145	1 121 128	1 237 816	1 366 649
Fastighetsskatt/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	94 162
INTÄKTER								
Avgifter*	2 728 995	2 783 575	2 839 246	2 896 031	2 953 952	3 013 031	3 326 630	3 672 868
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-1 987 340	-1 939 283	-1 895 098	-1 850 182	-1 804 520	-1 922 713	-1 671 265	-1 492 525
Amorteringar	425 000	426 488	427 980	429 478	430 981	432 490	440 111	447 868
Ackumulerade amorteringar	425 000	851 488	1 279 468	1 708 946	2 139 927	2 572 417	4 757 678	6 981 449
Betalnetto före avsättning för underhåll	**191 880**	**238 449**	**281 142**	**324 560**	**368 718**	**249 018**	**492 843**	**663 828**
Avsättning för underhåll* (45 kr/kvm)	190 395	194 203	198 087	202 049	206 090	210 211	232 090	256 247
Betalnetto efter avsättning för underhåll	**1 485**	**44 247**	**83 055**	**122 511**	**162 629**	**38 806**	**260 753**	**407 581**
Ingående saldo kassa	500 000							
Ack. likv. medel	**691 880**	**930 329**	**1 211 471**	**1 536 031**	**1 904 749**	**2 153 767**	**4 122 206**	**7 278 757**
Ack. avs. underh.	**190 395**	**384 598**	**582 685**	**784 734**	**990 823**	**1 201 035**	**2 316 863**	**3 548 827**

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	2,16%
Antagen inflationsnivå	2,00%

Erforderlig årsavgift (kr/kvm)*		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
1. Huvudscenario		645	658	671	684	698	712	786	868
Antagen inflationsnivå och									
2. Antagen räntenivå +	1%	765	780	796	812	828	845	933	1 030
3. Antagen räntenivå +	2%	885	903	921	939	958	977	1 079	1 191
Antagen räntenivå och									
4. Antagen inflationsnivå +	1%	648	661	674	688	701	715	790	872
5. Antagen inflationsnivå +	2%	651	664	677	691	704	718	793	876

* Erforderlig årsavgift inkl. schablon för vatten och avlopp för att uppnå samma betalnetto efter avsättningar till underhåll som i huvudscenariot

Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar

Kalmar 2020-05-11

Eje Wictorson

Nina Barlow

Johan Frick

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § bostadrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar, org.nr 769637–7212, daterad 2020-05-11 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar av betydelse för bedömande av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2020-05-12

.....	.....
Alf Larsson	Anders Uby

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Registreringsbevis
Stadgar
Ändringsanmälan, 2020-01-29
Fastighetsdatautdrag
Beräknat taxeringsvärde
Protokoll Samhällsbyggnadsnämnden, 2020-01-23
Situationsplan, plan- och fasadritningar
Bankoffert Nordea, 2020-01-22