

KOSTNADSKALKYL
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMPASSEN 1
Org nr 769637-7246
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 Kompassen 1, Kalmar kommun, Kalmar län, med org.nr. 769637-7246 som registrerats hos Bolagsverket 2019-08-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

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 18 lägenheter i bostadsrättsform. Lantmäteriförättning är inlämnad men ej registrerad och klar.

Fastigheten kommer i framtiden tillsammans med kommande fastighetsägare på nuvarande fastighet Tampen 1 och Tampen 2 att ingå i en gemensamhetsanläggning för parkering.

Bygglov har erhållits, men byggnation har inte påbörjats. Beräknad tidpunkt för byggstart är sommaren 2021 med en beräknad inflyttning och upplåtelse under kvartal 4, 2022. Pågående pandemi kan påverka dessa tider.

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 en skatteskuld 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 5§.

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 500 kvm, avstyckning ej klar
Byggnadsår:	2022
Gemensamhetsanläggning:	Ja, kommande.
Servitut:	Ja, kommande.
Antal byggnader:	Ett flerfamiljshus om 18 lägenheter
Lägenhetsyta:	ca 1 745 kvm BOA, mätning av ytor har skett efter ritning
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Detaljplan aktnummer:	0880K-P07/26

CB E AF

3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad kostnad för markförvärv samt andelar	23 479 352
Lagfart	56 811
Beräknade pantbrevskostnader	418 800
Beräknad kostnad entreprenad, inkl. moms	85 305 037
Summa, kr	109 260 000
Beräknat rörelsekapital i föreningen	100 000
Att finansiera, kr*	109 360 000

4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 37 000 000 kr
varav 27 000 000 kr beräknas avse byggnad och 10 000 000 kr beräknas avse mark

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

	Lån kronor	Ränta	Amortering	Kapitalkostnad inkl amortering
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	10 470 000	2,00%	0	
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	10 470 000	3,00%	104 700	104 700
Total belåning/genomsnittlig ränta	20 940 000	2,50%		523 500
Insats*	88 420 000			
Summa finansiering	109 360 000		104 700	628 200
Total kapitalkostnad				628 200

* 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 Handelsbanken, med påslag om ca 1,5 %-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 1,28 % varje år. Med en amortering år 1 på 104 700 kr innebär detta total amortering av lånet på 100 år.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Årlig avskrivning enligt denna kalkyl innebär total avskrivning av föreningens hus på 100 år.

5. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	62 613
Belåning per kvm år 1	12 000
Insats/upplåtelseavgift per kvm	50 670
Driftskostnader per kvm år 1	244
Årsavgift per kvm år 1 (exklusive debitering för vatten och avlopp) år 1	650
Avsättning till underhåll per kvm år 1	45
Avskrivning per kvm år 1	579
Kassaflöde per kvm år 1	46

Handwritten initials: CB, AP, and a signature.

6. DRIFTSKOSTNADER

	kr	kr/kvm
Vatten och avlopp	-50 605	-29
Värme	-151 815	-87
Elektricitet (belysning i trappa, soprum mm)	-47 115	-27
Snöröjning och yttre skötsel	-20 940	-12
Inre skötsel och service	-45 370	-26
Avfall	-40 135	-23
Förvaltning, ekonomisk	-13 960	-8
Försäkringar	-17 450	-10
Övrigt/reserv	-17 450	-10
Summa drift	-404 840	-232
Administrationskostnader	-17 450	-10
Styrelse- och revisorsarvode	-3 490	-2
Summa administration	-20 940	-12
Summa drift och administration	-425 780	-244
Avsättning för yttre underhåll (45 kr/kvm)	-78 525	-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. 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 1 459 kr/lägenhet (för inkomstår 2021). För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

✓
BPA

8. LÄGENHETSREDOVISNING

Lån i förening:	12000
Driftskostnader ex finansiering	244
Årsavgift:	650
Ränta förening	2,50%

Avgift baserad på kvm:	70%
Avgift baserad på antal lgh:	30%
Genomsnittlig månadsavg/kvm:	650

	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												
	1101	99	0,0564	3	4 790 000 kr	48 384 kr	1 188 000 kr	12 000 kr	5 978 000 kr	60 384	63 949	5 329
	1102	61	0,0411	2	2 990 000 kr	49 016 kr	732 000 kr	12 000 kr	3 722 000 kr	61 016	46 659	3 888
	1103	60	0,0407	2	2 990 000 kr	49 833 kr	720 000 kr	12 000 kr	3 710 000 kr	61 833	46 204	3 850
Plan 2												
	1201	130	0,0688	4	5 490 000 kr	42 231 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	7 050 000 kr	54 231	78 054	6 505
	1202	88	0,0520	3	4 290 000 kr	48 750 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	5 346 000 kr	60 750	58 944	4 912
	1203	87	0,0516	3	4 190 000 kr	48 161 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 234 000 kr	60 161	58 489	4 874
Plan 3												
	1301	130	0,0688	4	5 690 000 kr	43 769 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	7 250 000 kr	55 769	78 054	6 505
	1302	88	0,0520	3	4 490 000 kr	51 023 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	5 546 000 kr	63 023	58 944	4 912
	1303	87	0,0516	3	4 390 000 kr	50 460 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 434 000 kr	62 460	58 489	4 874
Plan 4												
	1401	130	0,0688	4	5 990 000 kr	46 077 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	7 550 000 kr	58 077	78 054	6 505
	1402	88	0,0520	3	4 590 000 kr	52 159 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	5 646 000 kr	64 159	58 944	4 912
	1403	87	0,0516	3	4 490 000 kr	51 609 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 534 000 kr	63 609	58 489	4 874
Plan 5												
	1501	130	0,0688	4	6 690 000 kr	51 462 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	8 250 000 kr	63 462	78 054	6 505
	1502	88	0,0520	3	4 990 000 kr	56 705 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	6 046 000 kr	68 705	58 944	4 912
	1503	87	0,0516	3	4 790 000 kr	55 057 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	5 834 000 kr	67 057	58 489	4 874
Plan 6												
	1601	130	0,0688	4	6 990 000 kr	53 769 kr	1 560 000 kr	12 000 kr	8 550 000 kr	65 769	78 054	6 505
	1602	88	0,0520	3	5 390 000 kr	61 250 kr	1 056 000 kr	12 000 kr	6 446 000 kr	73 250	58 944	4 912
	1603	87	0,0516	3	5 190 000 kr	59 655 kr	1 044 000 kr	12 000 kr	6 234 000 kr	71 655	58 489	4 874
Antal lgh:	18	1 745	1,00		88 420 000	50 670	20 940 000	12 000	109 360 000	62 670	1 134 250	94 521

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

* Årsavgiften inkluderar inte hushållsel och fibertjänster. För detta kommer respektive bostadsrättsinnehavare ha eget abonnemang. Uppskattad kostnad för el är ca 7,0 kr/kvm/månad. Verklig förbrukning kan skilja sig från uppskattningen beroende på levnadsmönster. Uppskattad kostnad för hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg är från ca 250 kr/månad.

DB

9. EKONOMISK PROGROS

Prognos avseende framtida driftsekonomin

Antagen inflation	2,0%	Lån i föreningen	20 940 000
Antagen ränta på likv. medel	0,0%	Avgiftsnivå bostäder	650
Produktionskostnad PK	109 260 000	Antagen inflation	2%
Taxeringsvärde, beräknad	37 000 000	Avgiftsutveckling	2%
Bostadsarea	1 745	Amortering:	progressiv
Avgift till föreningen	650		

Alla poster markerade med * antas följa inflationen.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Genomsnittlig ränta								
KOSTNADER								
Räntor	523 500	519 557	516 889	514 187	511 450	508 678	494 278	478 933
Avskrivningar	1 010 586	1 010 586	1 010 586	1 010 586	1 010 586	1 010 586	1 010 586	1 010 586
Driftskostnader*	425 780	434 296	442 982	451 841	460 878	470 096	519 023	573 044
Fastighetsskatt/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	35 345
INTÄKTER								
Avgifter*	1 134 250	1 156 935	1 180 074	1 203 675	1 227 749	1 252 304	1 382 644	1 526 551
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-825 616	-807 504	-790 383	-772 939	-755 166	-737 057	-641 244	-571 357
Amorteringar	104 700	106 040	107 397	108 772	110 164	111 575	118 900	126 707
Akkumulerade amorteringar	104 700	210 740	318 138	426 910	537 074	648 649	1 228 313	1 846 038
Betalnetto före avsättning för underhåll	80 270	97 042	112 806	128 875	145 256	161 955	250 442	312 522
Avsättning för underhåll* (45 kr/kvm)	78 525	80 096	81 697	83 331	84 998	86 698	95 722	105 684
Betalnetto efter avsättning för underhåll	1 745	16 947	31 108	45 544	60 258	75 257	154 721	206 838
Ingående saldo kassa	100 000							
Ack. likv. medel	180 270	277 312	390 118	518 993	664 249	826 204	1 898 037	3 403 426
Ack. avs. underh.	78 525	158 621	240 318	323 649	408 647	495 345	955 548	1 463 650

JB [Signature]

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,50%
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	650	663	676	690	704	718	792	875
Antagen inflationsnivå och									
2.	Antagen räntenivå + 1%	770	785	801	817	833	850	939	1 036
3.	Antagen räntenivå + 2%	890	908	926	944	963	983	1 085	1 198
Antagen räntenivå och									
4.	Antagen inflationsnivå + 1%	653	666	679	693	707	721	796	879
5.	Antagen inflationsnivå + 2%	656	669	682	696	710	724	799	883

Bostadsrättsföreningen Kompassen 1

Kalmar 2021-02-02


Eje Wictorson


Nina Barlow


Johan Frick

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

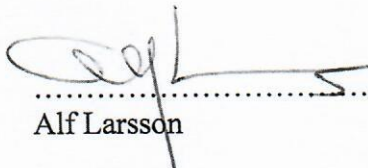
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Kompassen 1, org.nr 769637-7246, daterad 2021-02-02 och lämnar följande intyg.

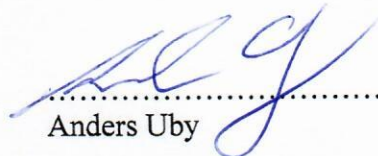
Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar av betydelse för bedömning av föreningens tänkta verksamhet. De uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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 2021-02-03


.....
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
Fastighetsinformation
Beräknat taxeringsvärde
Bygglov, 2021-01-21
Situationsplan, plan- och fasadritningar
Bankoffert SHB, 2021-01-27
Arearedovisningar
Energiberäkning
Brandskyddsbeskrivning
Beskrivning tillgänglighet