

Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand

Härnösands kommun

KOSTNADSKALKYL

Kostnads kalkyl för

Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand

org.nr. 769634-6498

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Försäkring och garantier
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
 - 6.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
 - 6.2 Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 7.1 Kapitalkostnader
 - 7.2 Driftskostnader
 - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 7.4 Fondavsättning och avskrivningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Lägenhetsförteckning
10. Nyckeltal
11. Ekonomisk prognos
12. Känslighetsanalys
13. Särskilda förhållanden

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand, org.nr. 769634-6498, som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-26, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att upplåta mark i anslutning till lägenheterna och avser för detta ändamål att ändra stadgarna.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden (december 2020).

Föreningen avser att förvärva fastigheten Härnösand Lövudden 1:123 genom bolagsförvärv. Detta innebär att föreningen köper samtliga aktier i ett bolag vars enda tillgång blir nämnda fastighet, därefter köper föreningen fastigheten av bolaget som sedan likvideras eller säljs. Efter denna transaktion blir föreningen lagfaren ägare till fastigheten. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i föreningen, betalningsskyldighet för denna skatt uppstår endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

På fastigheten kommer tre radhuslängor uppföras med fyra lägenheter i respektive länga. Färdigställandet är planerat till tredje kvartalet 2022. Föreningen handlar upp byggnationen av fastigheten som en totalentreprenad med fast pris enligt ABT06.

Initiativtagaren till projektet, Lillskär, kommer i en särskild utfästelse att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställandet för de lägenheter som är osålda under sex månader därefter köper bolaget de osålda lägenheterna.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning:	Härnösand Lövudden 1:123
Adress:	Strandängsvägen 19
Kommun:	Härnösand
Areal:	4 392 kvm.
Byggnadstyp:	Tre radhuslängor med fyra lägenheter i respektive länga.
Byggnadsår:	2021-2022
Bostäder:	Totalt 12 lägenheter, total BTA 1 160 och total BOA 1 041 kvm.
Parkering:	12 parkeringsplatser i carport med el samt 12 parkeringsplatser på egen mark.

3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Preliminär inflyttningstid är tredje kvartalet 2022. Senast tre månader före inflyttning kommer definitivt inflyttningsdatum att meddelas. Upplåtelseavtal träffas sedan Bolagsverket registrerat föreningens Ekonomiska plan, vilket beräknas ske andra kvartalet 2022.

4. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

GARANTIER

Föreningen avser att teckna en förskottsgarantiförsäkring i samband med att föreningen tecknar förhandsavtal.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten saknar vid denna kalkyls upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för småhus 2018-2020. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad:

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	1.008.000 kr	0 kr	1.008.000 kr
Byggnad	8.972.000 kr	0 kr	8.972.000 kr
Summa taxeringsvärde	9.980.000 kr	0 kr	9.980.000 kr

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

6.1 BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för aktier, fastigheter och entreprenader inklusive lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	38.452.500 kr
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	38.452.500 kr

6.2 FINANSIERINGSPLAN

Banklån	13.012.500 kr
Insatser	25.440.000 kr
Summa finansiering	38.452.500 kr

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 KAPITALKOSTNADER

Finansiering	Belopp, kr	Bindningstid	Räntesats, %	Räntekostnad år 1, kr	Amortering år 1, kr	Summa, kr
Lån 1	13.012.500	1 år	2,30%	299.288	130.125	429.413
Summa år 1	13.012.500			299.288	130.125	429.413

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativ bankkoffert vid tidpunkten för denna Kostnadskalkyls fastställande (december 2020). Ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen avgör kombinationen av bindningstider. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än den som anges ovan. Amortering är beräknad på 90 års rak amortering.

Summa kapitalkostnader **429.413 kr**

7.2 DRIFTSKOSTNADER

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnader	kr/kvm	kr
Försäkringar	15	15.700
Administration	10	10.500
Renhållning	15	15.700
Fastighetsförbrukning	10	10.500
Snöröjning	15	15.700
Ekonomisk förvaltning	15	15.700
Underhåll	16	16.700
Driftsreserv	5	5.300
Summa driftskostnader	101	105.800

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, ekonomisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive s.k. bostadsrättstillägg.

UPPVÄRMNING OCH EL

Uppvärmning ingår ej i ovan bedömda årskostnad, varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för såväl el som förbrukas för uppvärmning av hus och kall/varmvatten samt så kallad hushållsel som förbrukas i huset och på tomten. Elkostnaden beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus. Kostnaden för uppvärmning via frånluftvärmepump beräknas uppgå till 900 kr per månad och hus.

VATTEN OCH AVLOPP

Respektive bostadsrättsinnehavare bär sin egen förbrukningskostnad som beräknas uppgå till 300 kr per månad och hus.

TV/BREDBAND/TELEFONI

Till varje lägenhet är TV/Bredband och Telefoni indraget. Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för dessa tjänster och ingår således inte i ovan bedömda årskostnad, ett basutbud beräknas uppgå till 250 kr per hus och månad.

7.3 FASTIGHETSAVGIFT/FASTIGHETSSKATT

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2022 eller senare.

Summa fastighetsskatt **0 kr**

7.4 FONDAVSÄTTNINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske med 30 kronor per kvadratmeter boarea och år.

Fondavsättning 31.230 kr

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp i denna kostnads kalkyl. Härvid kan föreningen komma att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 120 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden. Fördelningen har gjorts med hjälp av det beräknade taxeringsvärdet.

Summa avsättningar **31.230 kr**

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR **566.443 kr**

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	566.443 kr
Summa intäkter	566.443 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus-nummer	Antal rum	Yta kvm	Insats Kr*	Andelstal %**	Årsavgift	
					Kr/år	Kr/mån
1	3 rok	87	2.295.000	8,357	47.340	3.945
2	3 rok	87	1.995.000	8,357	47.340	3.945
3	3 rok	87	1.995.000	8,357	47.340	3.945
4	3 rok	86	2.195.000	8,261	46.795	3.900
5	3 rok	87	2.195.000	8,357	47.340	3.945
6	3 rok	87	1.995.000	8,357	47.340	3.945
7	3 rok	87	1.995.000	8,357	47.340	3.945
8	3 rok	86	2.195.000	8,261	46.795	3.900
9	3 rok	87	2.295.000	8,357	47.340	3.945
10	3 rok	87	1.995.000	8,357	47.340	3.945
11	3 rok	87	1.995.000	8,357	47.340	3.945
12	3 rok	86	2.295.000	8,261	46.795	3.900
TOTAL		1.041	25.440.000	100,000	566.443	47.204

*Insatserna är fastställda med utgångspunkt i en marknadsvärdesbedömning.

**Andelstalet är beräknat utifrån beräknad boarea i relation till föreningens totala boarea.

10. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad per kvm BTA	33.149
Anskaffningskostnad per kvm BOA	36.938
Föreningens lån, år 1	12.500
Genomsnittlig insats	24.438
Årsavgift, år 1**	544
Driftskostnad, år 1**	101
Amortering, år 1	125
Avsättning periodiskt underhåll	30

*Nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt förutom anskaffningskostnaden som även anges per kvm bruttoarea.

11. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor	299.288	296.295	293.302	290.309	287.316	284.323	269.359	254.394
Amortering	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125	130.125
Driftkostnader	105.800	107.916	110.074	112.276	114.521	116.812	128.970	142.393
Avsättning för underhåll	31.230	31.855	32.492	33.142	33.804	34.480	38.069	42.031
Avskrivningar*	256.350	256.350	256.350	256.350	256.350	256.350	256.350	256.350
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	100.827
Summa kostnader	822.793	822.540	822.343	822.201	822.117	822.090	822.873	926.121
Årsavgifter	566.444	566.190	565.993	565.851	565.767	565.740	566.523	669.771
Ränteantagande, genomsnitt	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Likvida medel	31.230	63.085	95.576	128.718	162.522	197.003	380.029	582.105
Bokföringsmässigt	-256.350	-512.700	-769.050	-1.025.400	-1.281.750	-1.538.100	-2.819.850	-4.101.600

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Avskrivningsunderlaget motsvarar den del av totala anskaffningskostnaden för fastigheten som belöper på byggnaden.

12. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	544	544	544	544	543	543	544	643
Antagen räntenivå + 1%	669	668	666	665	663	662	657	750
Antagen räntenivå + 2%	794	791	789	786	783	781	769	856
Antagen räntenivå - 1%	419	420	421	422	423	425	432	537
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	544	544	544	544	543	543	544	643
Antagen inflationsnivå + 1%	544	545	546	548	549	551	561	687
Antagen inflationsnivå + 2%	544	547	549	552	555	558	579	736
Antagen inflationsnivå - 1%	544	543	541	539	538	536	529	606

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven tomtarea avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad och tomt tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Uppsala den XX december 2020

för Bostadsrättsföreningen Lövudden nr 1 i Härnösand

Ola Karlsson

Agneta Friestedt

Patric Sandberg Helenius