

1 september 2020

**KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HAVSGLIMTEN**

VÄSTERVIK KOMMUN
(769638-8409)



8. Jernar... ..

RW &

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsglimten, org. nr. (769638-8409), i Västervik kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-07-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Bebyggelsen utgörs av 18 st bostäder i form av parhus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q2 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under oktober 2022. Upplåtelse beräknas ske under augusti 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Bostadsutveckling AB och genomförs på totalentreprenad.

Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Bostadsutveckling AB, svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

OBOS Bostadsutveckling AB garanterar den totala anskaffningskostnaden.

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 OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till 1,7 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

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

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Gräset 1 & Vassen 1, kommer att innehas med äganderätt

Adress: Vassgatan

Fastigheternas areal: Gräset 1: 3 773 m², Vassen 1: 2 613 m²

Bostadsarea : 2 056 m², uppmätt på ritning

Bygglov: Sökt men ännu ej erhållit.

Bebyggelsen utgörs av 9 parhus, innehållande totalt 18 lägenheter och komplementbyggnader i form av förråd.

Tomtmark/trädgård

Parhusen har en öppen biluppställningsplats eller carport samt ett förråd. Uteplats med trätrall på husets framsida föreligger till alla bostäder. Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck eller plank med utförande enligt särskild ritning. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

En biluppställningsplats för varje lägenhet på upplåten tomtmark. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i anslutning till huset.

På varje respektive tomtmark kommer det finnas plats för avfallshantering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade volymbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med takpannor
Fasad	Liggande panel
Dörrsnickerier	Entrédörr. Fabrikat Nordan
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Bosch Siemens.
Uppvärmningssystem	Frånluftvärmepump. radiatorer
Ventilation	FVP. Fresh ventiler
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten till fiber

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Plåt
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning**Rum**

Entré
 Kök
 WC/D/tvätt
 Vardagsrum
 Sovrum
 Bad

Golv

Ekgolv
 Ekgolv
 Plastmatta
 Ekgolv
 Ekgolv
 Plastmatta

Väggar

Vitmålad gips
 Vitmålad gips
 Fibro-trespo
 Vitmålad gips
 Vitmålad gips
 Fibro-trespo

Tak

Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva

CH 22

**C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS
FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 14 910 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 90 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 52 072 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 66 982 000 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.

Fastighetslån totalt 24 672 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 42 310 000 kr

Summa beräknad finansiering **66 982 000 kr**

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

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 224 000	1 år	2,50	rak 120 år	205 600	68 533	274 133
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 224 000	2 år	2,50	rak 120 år	205 600	68 533	274 133
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 224 000	4 år	2,50	rak 120 år	205 600	68 533	274 133
Summa lån	24 672 000	snitt	2,50%		616 800	205 599	822 399
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	42 310 000						
Föreningens projektkostnad	66 982 000						
Kapitalutgifter					616 800	205 599	822 399
Driftskostnader, föreningens gemensamma						57 kr/m ² BOA	116 500
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						45 kr/m ² BOA	93 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 031 899

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 24 672 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,50 %	616 800
Amortering 120 år enligt erhållen offert	205 599

Beräknad kapitalutgift år 1 **822 399**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m ² BOA)	93 000
Driftkostnader och övriga kostnader	116 500
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 031 899**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 90 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert från OBOS Banken (2020-07-04) är 1,10% med ett amorteringskrav på 0,8% (120 år).

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstid-punkten 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 sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 52 072 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 434 000 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

	Föreningens kostnader År 1	
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	40 500	
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	29 000	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp		Åvilar br-havaren
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Driftsreserv	20 000	
Summa	116 500	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge september 2020.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme och hushållsel, avfallshantering samt vatten
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 2 056 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	32 579
Belåning (slutfinansiering)	12 000
Insats	20 579
Årsavgift, snitt	502
Föreningens driftkostnad	57
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	184
Avsättning till yttre underhåll	45
Avskrivning byggnader	211
Amortering	100

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 301 333
Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 426 133
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	36,8%

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 18 st lägenheter

1 031 899

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 031 899

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års-avgift kr/år	Månads-avgift kr/mån	Års-avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	120	2 395 000	19 958	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
01-1002	120	2 345 000	19 542	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
02-1001	120	2 345 000	19 542	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
02-1002	120	2 345 000	19 542	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
03-1001	120	2 445 000	20 375	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
03-1002	120	2 445 000	20 375	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
04-1001	120	2 445 000	20 375	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
04-1002	120	2 495 000	20 792	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
05-1001	120	2 645 000	22 042	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
05-1002	120	2 795 000	23 292	5,7804%	59 648	4 971	497	608	263	486	170	301	6 799
06-1001	107	2 445 000	22 850	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
06-1002	107	2 245 000	20 981	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
07-1001	107	2 245 000	20 981	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
07-1002	107	2 195 000	20 514	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
08-1001	107	2 095 000	19 579	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
08-1002	107	2 095 000	19 579	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
09-1001	107	2 095 000	19 579	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
09-1002	107	2 195 000	20 514	5,2745%	54 428	4 536	509	542	234	434	152	301	6 198
BOA	2 056	42 310 000		100,00%	1 031 899								
Antal	18												

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning, avfallshantering samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orangemarkerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	617	612	607	601	596	709	792	756
Amortering ²⁾	206	206	206	206	206	206	206	206
Driftskostnader ⁴⁾	117	119	121	124	126	129	142	157
Fastighetsavgift								186
Summa årsutbetalningar	939	936	933	931	928	1 044	1 139	1 304
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 032	1 053	1 074	1 095	1 117	1 139	1 258	1 389
Årsavgifter kr/m ²	502	512	522	533	543	554	612	675
Årets nettobetalningar	93	116	140	164	189	96	119	85
Föreningens kassa								
Ingående saldo	90							
Kassabe hållning ⁶⁾	183	299	440	604	793	889	759	1 618
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	93	189	287	389	494	601	288	916

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	617	612	607	601	596	709	792	756
Avsättning underhållsfond ³⁾	93	95	97	99	101	103	113	125
Driftskostnader ⁴⁾	117	119	121	124	126	129	142	157
Fastighetsavgift								186
Avskrivning byggnader 120 år	434	434	434	434	434	434	434	434
Summa årskostnader	1 260	1 259	1 258	1 258	1 257	1 375	1 481	1 658
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 032	1 053	1 074	1 095	1 117	1 139	1 258	1 389
Bokföringsmässigt resultat	-228	-207	-185	-163	-140	-235	-223	-269
Ackumulerat resultat	-228	-435	-620	-782	-922	-1 158	-2 075	-2 959

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,50%, år 6-10 3,00% och år 11-16 3,50%.
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
- Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgiften beräknas komma att öka ytterligare år 16 för att möta fastighetsavgiften.
- Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 900 000 kr under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

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

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 2,50%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	382	502	622
2	393	512	631
3	404	522	640
4	416	533	650
5	427	543	659
6	439	554	669
11	502	612	722
16	570	675	780

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	502	502	502
2	511	512	513
3	520	522	524
4	529	533	536
5	539	543	548
6	549	554	560
11	600	612	625
16	657	675	697

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	14 400 / 1 200
1 % högre ränta, tillkommer	14 400 / 1 200
2 % högre ränta, tillkommer	28 800 / 2 400
3 % högre ränta, tillkommer	43 200 / 3 600

EB

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme-, vatten- och elförbrukning samt avfallshantering skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för tv, telefon och bredband erläggs av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Havsglimten och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 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.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 1 440 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Västervik 1 september 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSGLIMTEN

Styrelsen


Roger Hjertonsson


Owe Adolfsson


Linus Ståhl