
Kostnadsräkyl

För Bostadsrättsföreningen Jägarbyn i Kiruna

Org. nr: 769637-9358

Kiruna kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens utgifter och nyckeltal	7
F. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter	10
H. Ekonomisk prognos	11
I. Känslighetsanalys	13
J. Särskilda förhållanden	14

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Jägarbyn i Kiruna, org. nr 769637–9358 i Kiruna kommun som registrerats hos bolagsverket 2019-10-03 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggplatsarbeten beräknas starta under Q2 2020 och inflyttning beräknas preliminärt ske under juni månad 2021. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket vilket planeras till april 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Eksjöhus Bostad AB enligt entreprenadkontrakt **tecknat 2019-xx-xx**. Eksjöhus Bostad AB svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Eksjöhus Bostad AB de osålda lägenheterna.

Eksjöhus Bostad AB garanterar den totala anskaffningskostnaden för föreningen.

Fastigheten kommer att förvärvas genom köp av aktiebolag som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheten bokförda värde i aktiebolaget. Därefter likvideras bolaget.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer bostadsrättsföreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på bostadsrättsföreningens likviditet eller eget kapital.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

För entreprenörens förpliktelser lämnas säkerhet i särskild entreprenadförsäkring. Återbetalning av förskott täcks av särskild förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB. Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Eksjöhus Bostad AB entreprenadförsäkring.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Föreningen avser att uppföra 18 stycken bostadslägenheter som radhus. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt. Bygglov har ännu inte ansökts.

Fastighetsbeteckning:	xx
Gemensamhetsanläggning:	-
Adress:	xx
Fastighetens areal:	x
Bostadsarea:	2 070 kvm BOA

Byggnader

18 bostäder som radhus i två plan.

Tomtmark/trädgård

Uteplats av trallgolv och färdigställd trädgård.

Förvaring, parkering

Till varje lägenhet hör ett utvändigt kallförråd. Bilparkeringen sker dels i gemensam carport samt vid öppen parering vid bostad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2-planshus
Grundläggning	Varmgrund
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med plåttak
Fasad	Träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med stående smalt glas
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Invändig trappa	Vitlaserad furutrappa
Kök	Vitt utförande med vita luckor
Uppvärmningssystem	Vattenburet system med radiatorer. Uppvärmning med fjärrvärme.
Ventilation	FTX-ventilation
TV/data/tele	Fiber

Förråd, miljöhus

Grundläggning	Förråd på betongplatta
Yttervägg	Oisolerad träregelstomme
Yttertak	Papp
Dörr	Ytterdörr av trä

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Kök	Fanerträgolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitfolierad spånskiva
Vardagsrum/allrum	Fanerträgolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Sovrum	Fanerträgolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Klädkammare	Fanerträgolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastigheter.	7 750 000 kr
Totalentreprenadkontrakt med Eksjöhus Bostad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor under byggtiden, entreprenadförsäkring under byggtiden, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen.	54 150 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	61 900 000 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. Offert på nedan finansieringsvillkor finns från bank. Val av bank sker i samband med byggstart.

Fastighetslån totalt.	20 636 000 kr
Insatser	41 264 000 kr
Summa beräknad finansiering	61 900 000 kr

Föreningens fastighetslån är tänkt att placeras i olika löptider med en snittränta om 2,4%.

Bottenlån 1/3 med rörlig ränta 1,9 %. Bottenlån 1/3 bundet 3 år med ränta 2,4 %. Bottenlån 1/3 bundet 5 år med ränta 2,9 %.

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

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 19 494 000 varav byggnadsvärde 16 254 000 kr.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER OCH NYCKELTAL

Ränteutgift för totalt lån om 20 636 000 kr, snittränta 2,40%	495 264
Amortering, rak 100 år	206 360
Beräknad kapitalutgift år 1	701 624 kr
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (50 kr/kvm BOA)	103 500
Driftskostnader och övriga kostnader (se föreningens driftkostnader)	207 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar år 1	1 012 124 kr

Utöver insatser och lån tillser Eksjöhus Bostad AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutgiltiga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningspunkten 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 ekonomisk prognos.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive fastighetsförvärvet) 54 150 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 451 250 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**År 1**Förvaltningskostnader

Ekonomisk förvaltning	34 200
Styrelsearvoden inklusive sociala kostnader	8 630
Revision	10 000
Fastighetsförsäkring	33 120
Övriga förvaltningskostnader	0

Förbrukningskostnader

Värme, varmvatten (köpt el)		åligger brf-havare
Vatten, avlopp		åligger brf-havare
Hushållsel		åligger brf-havare
Sophämtning	27 000	gemensamt området
IT, kabel-TV, bredband		åligger brf-havare
Övriga förbrukningskostnader	0	

Fastighetsskötsel

Löpande service, tekniska installationer	41 400
Trädgård, gemensamma ytor	4 000
Skötsel gator & gatubelysning	15 000
Driftsreserv	33 650

Summa**207 000 kr**

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i oktober månad 2019.

Varje bostadsrättshavare

- Bör teckna egen hemförsäkring
- Ansvarar för skötsel för värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- Ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- Har eget abonnemang gällande förbrukning av El, vatten och värme alt. distribueras ut av föreningen.
Renhållning är gemensam för området.
- Har eget abonnemang avseende data, tele och TV

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad	29 903 kr/kvm BOA
Belåning (slutfinansiering)	9 969
Insats	19 934
Årsavgift snitt	489
Bostadsrättshavarens beräknade drift inklusive föreningens	307
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll	50
Amortering	100

Bostadsrättshavarens beräknade drift (se specifikation under G)

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 18 stycken lägenheter	1 012 124
Summa beräknade årliga inbetalningar år 1	1 012 124 kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Typ	Boarea (m2)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Individuell Uppskattad driftkostnad/mån (kr)
101	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
102	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
103	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
104	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
105	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
106	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
107	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
108	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
109	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
110	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
111	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
112	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
113	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
114	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
115	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
116	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
117	5 rok	115	2 248 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
118	5 rok	115	2 348 000	5,5556	56 229	4 686	1 979
Justering					2		
Totalt		2 070	41 264 000	100	1 012 124		

Kostnad för bostadsrättshavarens egen värme-, vatten-, elförbrukning-, TV/tele/medieabonnemang ingår inte i årsavgiften. Preliminär beräkning redovisas ovan med värmekostnad 719 kr/mån, vattenkostnad 335 kr/mån, elkostnad 575 kr/mån, IT-kostnad 350 kr/mån. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Andelstalet är beräknat utifrån bostadsyta.

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor (not 1)	495	490	485	480	475	471	446	421
Amortering (not 2)	206	206	206	206	206	206	206	206
Driftkostnader (not 4)	207	211	215	220	224	229	252	279
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	180
Summa årsutbetalningar	909	908	907	906	906	905	904	1 086
Inbetalningar								
Årsavgifter (not 5)	1 012	1 032	1 053	1 074	1 096	1 117	1 234	1 362
Årsavgifter kr/m ²	489	499	509	519	529	540	596	658
Årets nettoinbetalningar	103	125	146	168	190	212	329	276
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning	203	328	474	642	831	1 043	2 452	4 295
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond (not 3)	103	209	317	427	539	653	1 259	1 929

Ekonomisk resultatprognos (tusental kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor (not 1)	495	490	485	480	475	471	446	421
Avsättning underhållsfond (not 3)	104	106	108	110	112	114	126	139
Driftkostnader (not 4)	207	211	215	220	224	229	252	279
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	180
Avskrivning byggnader 120 år	451	451	451	451	451	451	451	451
Summa årskostnader	1 257	1 258	1 260	1 261	1 263	1 265	1 275	1 470
Intäkter								
Årsavgifter (not 5)	1 012	1 032	1 053	1 074	1 096	1 117	1 234	1 362
Årsavgifter kr/m ²	489	499	509	519	529	540	596	658
Bokföringsmässigt resultat	-245	-226	-207	-187	-167	-147	-42	-108
Akkumulerat resultat	-245	-471	-677	-865	-1 032	-1 179	-1 601	-1 652

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är cirka 2,40% vilket är genomsnittet för upptagna räntor.
- 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2% per år.
- 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5) Årsavgiften är beräknad att öka 2% per år.
- 6) Fasadpanelen i trä kommer att behöva underhållas genom ommålning under prognosperioden. Detta sker genom uttag ur den yttre fonden.

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift (exkl uppvärmning, vatten, hushållsel och IT/TV)

Beloppen anges i kr/m² bostadsyta.

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	489	499	509	519	529	540	596	658
2. Dagens räntenivå +1%	589	598	607	616	625	634	686	743
3. Dagens räntenivå +2%	688	696	704	712	721	729	775	828
4. Dagens räntenivå -1%	389	400	411	422	434	445	506	573
Dagens räntenivå och								
5. Dagens inflationsnivå +1%	489	500	511	522	534	545	609	679
6. Dagens inflationsnivå +2%	489	501	513	525	538	551	622	703
7. Dagens inflationsnivå -1%	489	498	507	516	525	534	585	639

Antagande i kostnadskalkylen är ränta 2,4% och inflation 2,0%.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1) Kostnad för värme-, vatten-, elförbrukning-, tv/telefon/bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören alternativt genom bostadsrättsföreningen.
- 2) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 3) Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan bostadsrättsföreningen och Eksjöhus Bostad AB.
- 4) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad stå för bostadens löpande underhåll och hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
- 5) Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 6) 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.
- 7) Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 100 000 kr per lägenhet, totalt 1 800 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Eksjö 2019-xx-xx

Bostadsrättsföreningen Jägarbyn i Kiruna

.....
Johan Karlsson

.....
Kristin Samuelsson

.....
Oskar Lindholm
