

Mall Kostnads kalkyl

Kostnads kalkyl

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Kalkylen,
Karlskrona kommun. Org.nr: 769623-xxxx

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten (närmare utformning av fastigheten kan utgå)
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kalkylen, Karlskrona kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 6 januari 2017, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 2 byggnader med 40 bostadslägenheter och 2 lokaler samt inrätta gemensamhetsanläggningar avseende gångväg och gård på fastigheten Ängeln i Karlskrona kommun. Fastighetens areal är 2 350 kvm.

Fastigheten förvärfas via en så kallad paketering. Föreningen kommer att förvärva Gomorra AB som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter överförs fastigheten till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen. Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet kommer att ske i totalentreprenad av Bygget AB (769629-xxxx). För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Banken garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i november 2017. Bygglov har beviljats och byggstart är planerad till mars 2019. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:

Adress:

Fastighetens areal:

Bostadsarea (BOA):

Lokalarea (LOA):

Antal bostadslägenheter:

Antal lokaler:

Byggnadsår:

Husets utformning:

Planförhållanden:

Detaljplan: Storkovan 3

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde

Köpeskilling

Entreprenad

Stämpelskatt

Övrigt

Summa beräknad kostnad, SEK

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom Bygget ABs entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli xx kronor för bostäder och xx kronor för mark.

D. Finansieringsplan

Kapitalkostnad och amortering

Lån	Belopp SEK	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad	Amortering
Bottenlån		3 år	3,0		
Bottenlån		5 år	3,0		
Insatser					
Upplåtelseavgifter					

Räntekostnad, år 1

Amortering, år 1

Likviditets-/räntereserv

Summa kapitalkostnader år 1 (inklusive amortering)

Insatser

Upplåtelseavgifter

Summa finansiering

Villkoren för lånen är baserade på offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 4 april 2018 med räntevillkor 3,0 % (1 år) och 3,0 % (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostad har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta på 3,0 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 3,0 % ska föreningen amortera upp till 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Kapitalkostnader

Räntor

Avskrivningar

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad.

Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 50 år vilket medför mindre behov av avsättning till underhållsfond.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll (kr/kvm)

Driftskostnader

Driftskostnader

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: garageplats, kabelteve utöver grundutbudet och hushållsel.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller annat), lokaler

Summa kostnader år 1, SEK

Årsavgifter

Bostäder

Lokaler

Övriga intäkter

Ränteintäkter

Lokaler

Summa intäkter år 1, SEK

F. Nyckeltal (SEK)

Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)

Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)

Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)

Årsavgift per upplåten kvm (BOA+LOA)

Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea

G. Lägenhetsredovisning

Lgh.bet.	Lägenhets beskrivning	Area (kvm)	Bostadsrätt/ hyresrätt	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift/ hyra
01:1	2 RoK+ M		BR			
01:2	3 RoK+ M		BR			
01:3	Butikslokal		HR			
02:1	1 RoKv		HR			
osv						

¹Lgh.bet. = lägenhetsbeteckning är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Lgh.nr.= lägenhetsnummer utgör lägenhetens identitet i Lantmäteriets lägenhetsregister.

²RoK = rum och kök, RoKv = rum och kokvrå, M = mark i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B = balkong, T = terrass.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter läge och kvadratmeter i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde	År						
	1	2	3	4	5	6	16 ¹
1.							
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader							
Nettoutbetalningar							
Nettokostnader KVM/ÅR							
Nettoutbetalningar KVM/ÅR							
Huvudalternativ med låneränta + 1 procentenhet							
Nettokostnader							
Nettoutbetalningar							
Nettokostnader KVM/ÅR							
Nettoutbetalningar KVM/ÅR							
Ändring av nivå på årsavgift							
Huvudalternativ med inflation + 1 procentenhet							
Nettokostnader							
Nettoutbetalningar							
Nettokostnader KVM/ÅR							
Nettoutbetalningar KVM/ÅR							
Ändring av nivå på årsavgift							

K. Särskilda förhållanden

Bygglovet har överklagats, vilket kan påverka tidsplanen för byggstarten mars 2019.

¹ Avser fastighetsavgift för hus med värdeår 2012 och senare

Ort och datum

Bostadsrättsföreningen Kalkylen

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Mall

Intyg kostnadskalkyl

Vi, som för det syfte som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen organisations nummer lämnar följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som ekonomiskt hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning:

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

[Ange typ av handling, parter, original eller kopia, undertecknad eller inte, datum]

Ort och datum

Undertecknas av intygsgivarna

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Vi omfattas av ansvarsförsäkring.

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