

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Brf Östrabopark. (Org. nr. 769638-5488)

Denna kostnadskalkyl plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Östrabopark i Växjö, som registrerats hos Bolagsverket 2020-03-25 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2020. Inflyttning beräknas ske med början hösten 2021.

Brf Östrabo anskaffning av fastigheten kommer att ske genom att Brf Östrabo förvärvar samtliga aktier i Fastighetsbolaget Östrabo AB (org.nr.556941-8923). Bolagets enda tillgång är fastigheten Chauffören 16 i Växjö.

Föreningen förvärvar sedan fastigheten(internttransaktion)från Östrabo AB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts senare med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Östrabo AB kommer därefter att säljas för likvidering. Det skattemässiga restvärdet medför att skatt uppkommer i föreningen om verksamheten upphör och fastigheten säljs.

Nedan anskaffningskostnad för föreningen fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten

Genomförande.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Fastighetscompagni AB ,vilka anlitar Lindås Gräv (556442-2755) och Hiccon AB (559256-8579) som totalentreprenörer för dess byggnation.

Fastighetscompagni (559122-9322) svarar under sex månader för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper bolagen de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Fastighetscompagni har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av 3 år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare har sålts genom Bolagets försorg.

Bolagen tecknar en byggförsäkring och färdigställandeförsäkring för föreningens hus. Som garanti för föreningen skyldighet att återställa förskotten till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2§ 2 p bostadsrättslagen lämnas förskottsgarantiförsäkring

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastighetsbeteckning:	Chauffören 16
Adress:	Östergårdsgatan
Fastighetens areal:	701 m ²
Lägenhetsyta:	Primär:370 m ² 8 st lägenheter
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 1923-12-14
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

En byggnad i tre plan med 8 lägenheter kommer att nyproduceras. Husen är anslutna för elleverans. Fjärrvärme ansluts till lägenheterna.
Alla lägenheter har uteplats/balkong.

I anslutning till lägenheterna finns 6 st parkeringar.
Parkeringsplatserna ingår ej i månadsavgiften. Månadsavgift uppgår till 350 kr/månaden.

Kortfattad byggnadsbeskrivning.

Nyproducerade Bostadshus.

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Utvändigt puts.
Rumsskiljande väggar:	Regelkonstruktion med gips.
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Plåt
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat, 3-glas
Ventilation:	Ventilation genom Ftx

Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme.
TV:	Fiberkabel samt markbundet nät.
Data:	Fiberkabel.
Telefoni:	Fiberkabel.

Förrådsbyggnader.

Grundläggning:	Betong
Yttervägg:	Utvändigt klädd med träpanel.
Yttertak:	Sedum.

Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Målat
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbygggnadsugn, Micro, diskbänk, kyl, frys, och köksfläkt.
 Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
 Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.
 Badrumsinredning med spegel, skåpinredning, tvättmaskin och kondensumlare.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskilling för föreningens fastighet.	3.000.000
Entreprenadkostnader*	13.250.000
Kostnad för aktier i Fastighetsbolaget Östrabo AB	2.850.000

*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

Slutlig anskaffningskostnad	19.100.000
------------------------------------	-------------------

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknat till 7.562.000 kronor varav byggnadsvärde 6.500.000 kr

D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investerings lån totalt (fördelat enligt nedan)

Lån : .5.200.000:- 2,00 % ränta	5.200.000
---------------------------------	-----------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	13.900.000
-----------	------------

Summa beräknad finansiering	19.100.000
------------------------------------	-------------------

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

Räntekostnader

Lån 5.200.000 2,00 % ränta 104.000

Beräknad kapitalkostnad år 1 104.000

Delsumma amortering 58.000

Amortering år 58.000 per år.

Baserat på bankens nuvarande amorteringskrav.

Avsättning till fastighetsunderhåll 20.000

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning 9 000

Arvode styrelse och revisor 7 000

Fastighetsförsäkring 7 000

Löpande underhåll 12 000

Ytterbelysning 4 000

Sophantering 7 000

Snöröjning sandning, grönyta 12 000

Delsumma driftskostnader 58.000

Driftsreserv 12.000

Summa beräknade årliga kostnader 252.000

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)
Gäller kostnader som: uppvärmning, VA, fiber och hushållsel
(ca 170 kr / m²)

Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande
Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsskatten år 15 till 12.000 kr

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader(dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna kostnadskalkyl omfattar kalkylen en resultatpåverkande linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att själv slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet löpande upprätta en underhållsplan.

Handwritten signature and initials.

Handwritten initials.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	227.200
Intäkter parkering	25.200
Summa beräknade årliga intäkter	252.000

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Driftskostnad kr per månad uppskattad
1	2 rok	51	1.895.000	13,78	31.316	2.610	718
2	1 rok	28	1.350.000	7,57	17.194	1.433	396
3	2 rok	51	1.825.000	13,78	31.316	2.610	718
4	2 rok	51	1.865.000	13,78	31.316	2.610	718
5	1 rok	28	1.250.000	7,57	17.194	1.433	396
6	2 rok	51	1.795.000	13,78	31.316	2.610	718
7	3 rok	70	2.395.000	18,92	42.983	3.581	992
8	1,5 rok	40	1.525.000	10,81	24.562	2.046	567
		370					

Kvm: 370 Totalt: 13.900.000 100,00

Lägenheterna uppmätta enligt gällande mätregler: SS 21054:2020

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	51.622	kr
Belåning per kvm	14.054	kr
Insats per kvm	37.568	kr
Driftskostnader per kvm	155 + 170	kr
Årsavgift per kvm	551	kr
Avsättning till underhåll per kvm	51	kr

W *P*

G. EKONOMISK PROGNOSEN.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader (utbetalningar)	252	253	253	254	255	256	260	281
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	162	161	160	159	157	156	150	144
Räntor	104	103	102	101	99	98	92	86
Amortering	58	58	58	58	58	58	58	58
<i>Driftskostnader *</i>	46	47	48	49	50	51	56	62
<i>Underhållskostnader</i>	32	33	33	34	35	35	39	43
Löpande underhåll*	12	12	12	13	13	13	15	16
Avsättning för underhåll *	20	20	21	21	22	22	24	27
<i>Övriga kostnader</i>	12	12	12	13	13	13	15	32
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	16
Övriga oföruts kostnader *	12	12	12	13	13	13	15	16
Summa intäkter	252	257	262	267	273	278	306	337
Årsavgifter *	227	231	236	241	245	250	275	303
D:o kronor per m2	613	625	638	650	664	677	744	819
Hyresintäkter *	25	26	26	27	27	28	31	34
Avskrivning	99	99	99	99	99	99	99	99
Bokföringsmässigt Årsresultat efter avskrivningar	-41	-37	-32	-28	-23	-18	5	15
Likviditet vid årets utgång	20	25	30	35	40	45	71	83
Akkumulerad likviditet	20	45	74	109	149	193	357	542
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Ränteantagande %	2,00							
Inflationsantagande %	2,00							
Lägenhetsyta m2	370							
Investeringslån kkr	5 200							
Taxeringvärde kkr	7 562							
Antal lägenheter	8							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

**Fastighetsavgift antas vara 1429 kr/lgh (eller 0,3 % av taxvärdet om detta ger lägre avgift) uppräknat med inflation.

WOW

8

H. KÄNSLIGHETSANALYS.

Erforderlig årsavgift Belopp i kr / m2
(exkl . Värme, VA, fiber, hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	613	625	638	650	664	677	744	819
2. Dagens räntenivå + 1 %	754	769	784	800	816	832	915	1 007
3. Dagens räntenivå + 2 %	894	912	930	949	968	987	1 086	1 194
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 035	1 055	1 076	1 098	1 120	1 142	1 257	1 382
6. Dagens räntenivå - 1 %	472	482	492	501	511	522	574	631
7. Dagens räntenivå - 2 %	332	339	345	352	359	366	403	443
Dagens räntenivå och								
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	613	631	650	670	690	711	817	940
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	613	637	663	690	717	746	895	1 074
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	613	619	625	632	638	644	676	710
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	613	613	613	613	613	613	613	613
Ovanstående belopp avser kr / m2 BRA och år								
Ränte- och inflationsantagande Räntenivå %	2,00							
Inflationsnivå %	2,00							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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.
2. Kostnad för uppvärmning, vatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö den 6/11 -2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTRABOPARK I VÄXJÖ.


Richard Coucher


Laszlo Szabo


Erik Gärskog



INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsförening Östrabopark i Växjö, org.nr. 769638-5488, undertecknad 2020-11-06 får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättande av ekonomisk plan.

Platsbesök har ej skett då byggnationen inte påbörjats.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivarna har båda ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 201111

Kostnadskalkyl daterad 201106

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade , 200325

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 200325

Köpebrev, 200228

Transportköp, 200515

Aktieöverlåtelseavtal, 200425

Entreprenadkontrakt, Hiccon AB, 201106,201109

Bygglov, Växjö Kommun, 200827

Garantiförbindelse Osålda lägenheter, Fastighetscompagni AB, 201001

Ritningar, 200310

Fastighetsdatautdrag, 200903

Taxeringvärdeberäkning, 200903

Marknadsvärdering lägenheter, Asira Växjö, 201007

Ränteoffert, Swedbank, 201112

Offert ek förvaltning, FF Fastighetsservice AB, 201001

Försäkringsoffert , Länsförsäkring Kronoberg, 200928

Styrelseprotokoll, 200425

Växjö 2020-11-17

Växjö 2020-11-17



Jan Aglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.