

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen

Rönnbärsglantan

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Digital signering

Jan Larsson

Christer Lenoir

Per Bentley

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rönnbärsglantan, Kareby, som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2022 kommer bostadsrättsföreningen, på fastigheten Rishammar 2:83, Kungälv kommun, att påbörja byggandet av 21 radhus i bostadsrättsform.

Styrelsen avser enligt tecknat anbud, att teckna entreprenadkontrakt med Bonava AB, om att till fast pris genomföra föreningens byggnation.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Förhandsavtal kommer att ersättas av ett upplåtelseavtal, baserad på en ekonomisk plan som kommer att upprättas av styrelsen före inflyttning.

Bonava Sverige AB äger rätt att kostnadsfritt återkalla anbudet om de beslutar att inte genomföra projektet.

Fastigheten Rishammar 2:83, Kungälv kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med anbud.

Kostnadskalkylen är upprättad 2021-09-22

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kungälv Rishammar 2:83, Kungälv kommun
Fastighetsareal	c:a 5 254 m ²
Boarea	c:a 2 321 m ²
Byggtotalyta	c:a 2 890 m ²
Antal bostadslägenheter	21 st
Byggnadens utformning	Tjugoen radhus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	4 platser på uppfart och 18 platser på gemensam yta.
Prel. taxeringsvärde bostäder	45 317 000 kr

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnads- och förvärvskostnad inklusive byggherrekostnader och mervärdesskatt enligt anbud	105 295 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	105 345 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	9 100 000	2,80%	254 800		63 700	318 500
Fastighetslån nr 2 1b)	9 100 000	2,80%	254 800		63 700	318 500
Fastighetslån nr 3 1c)	7 800 000	2,80%	218 400		54 600	273 000
Summa fastighetslån	26 000 000					
Upplåtelseavgifter	19 836 249					
Insatser	59 508 751					
Summa finansiering	105 345 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			728 000	---	182 000	910 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-16 rak amortering, därefter serieplan år 17-50.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 814 500 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	728 000	
Amortering	182 000	
Summa kapitalkostnader		910 000
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	5 000	
Ekonomisk förvaltning	49 000	
Styrelse och revisorer	50 000	
Prel vattenförbrukning, bostad	139 260	
Löpande underhåll	21 000	
Snöröjning	5 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	10 092	
Försäkring	20 000	
Gemensamhetsanläggning (bl a vägar, planteringar, miljöhus)	129 000	
Driftmarginal	2 287	
Summa driftskostnader		430 639
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA).	70 000	
Summa avsättningar		70 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		1 410 639

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatsema motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

<u>Intäktslag</u>	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 321 m2	548 kr/m2 år	1 271 379	
Årsavgift för preliminär kostnad för vattenförbrukning, bostäder inkl moms		60 kr/m2 år	139 260	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				1 410 639

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	45 388
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	36 452
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	34 186
Belåning kr per m2 BOA	11 202
Årsavgift kr per m2 BOA	608 inkl. prel. debitering 60 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	186 inkl. prel. debitering 60 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	52
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	381
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	109

G. Lägenhetsredovisning
Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för vatten. kronor	Summa årsavgifter kronor 2)	Månadsavgifter. kr	Insats kr	Upplåtelseavgift. kr	Summa insats och uppl.avg. kr
1	332	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	1 255 529	4 295 000
2	333	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	1 055 529	4 095 000
3	334	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	1 055 529	4 095 000
4	335	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	1 205 529	4 245 000
5	336	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	1 105 529	4 145 000
6	337	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	955 529	3 995 000
7	338	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	955 529	3 995 000
8	339	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	955 529	3 995 000
9	340	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	955 529	3 995 000
10	341	121	5 RK M F	5,1076	64 937	7 260	72 197	6 016	3 039 471	1 155 529	4 195 000
11	342	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	948 269	3 595 000
12	343	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	748 269	3 395 000
13	344	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	748 269	3 395 000
14	345	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	748 269	3 395 000
15	346	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	848 269	3 495 000
16	347	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	948 269	3 595 000
17	348	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	748 269	3 395 000
18	349	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	898 269	3 545 000
19	350	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	898 269	3 545 000
20	351	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	748 269	3 395 000
21	352	101	4 RK M F	4,4476	56 546	6 060	62 606	5 217	2 646 731	898 269	3 545 000
SUMMA	2321		SUMMA	100,0000	1 271 376	139 260	1 410 636		59 508 751	19 836 249	79 345 000
Antal LGH	21		Differens	-0,0004							

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el, hemförsäkring och TV/bredband/telefoni. Uppskattad kostnad ca 23.000 kr/år

2) Preliminär årsavgift för vatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 60 kr/m² år. Verklighet kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		kronor	kr/m ²
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	1 410 636	608
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten	Summa insats och upplåtelseavgift	79 345 000	34 186

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RANTEKOSTNADER	728 000	722 904	717 808	712 712	707 616	702 520	677 040	651 560
Låneräntor	728 000	722 904	717 808	712 712	707 616	702 520	677 040	651 560
2. DRIFTSKOSTNADER	430 639	439 252	448 037	456 998	466 138	475 461	524 948	579 585
Driftskostnader	291 379	297 207	303 151	309 214	315 398	321 706	355 190	392 159
Prel. Driftkostnader	139 260	142 045	144 886	147 784	150 740	153 755	169 758	187 426
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	255 669
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	255 669
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	252 000	253 400	254 828	256 285	257 771	259 286	267 330	276 212
Amorteringar, lån	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000	182 000
Avsättningar, underhåll	70 000	71 400	72 828	74 285	75 771	77 286	85 330	94 212
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	814 500	814 500	814 500	814 500	814 500	814 500	814 500	814 500
Årets bokföringsmässiga resultat	-562 500	-561 100	-559 672	-558 215	-556 729	-555 214	-547 170	-538 288
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	120 000	191 400	264 228	338 513	414 284	491 570	901 815	1 354 761

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 321	2 321	2 321	2 321	2 321	2 321	2 321	2 321

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	1 410 639	1 415 556	1 420 673	1 425 995	1 431 525	1 437 267	1 469 318	1 763 028
Kostnader per m ² BOA	608	610	612	614	617	619	633	760

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	1 410 639	1 415 556	1 420 673	1 425 995	1 431 525	1 437 267	1 469 318	1 763 026
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	608	610	612	614	617	619	633	760
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	1 670 639	1 673 736	1 677 033	1 680 535	1 684 245	1 688 167	1 711 118	1 995 726
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	720	721	723	724	726	727	737	860
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	1 410 639	1 419 862	1 429 501	1 439 568	1 450 075	1 461 035	1 523 113	1 854 363
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	608	612	616	620	625	629	656	799

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.