

29 juni 2021

KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKOGSBRYNET

N Ä S S J Ö K O M M U N
(769638-6981)



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

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 Skogsbrynet, org. nr. 769638-6981, i Nässjö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2020-05-11 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 11 st bostäder i form av kedjehus i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet påbörjades under Q1 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q4 2021. Upplåtelse beräknas ske under november 2021.

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. Den latent skatten är beräknad till 1,2 MSEK. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

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

Fastighetsbeteckning:	Forsete 2, Nässjö kommun, kommer att innehas med äganderätt
Adress:	Citronäppelgatan, Nässjö
Fastigheternas areal:	3 967 kvm
Bostadsarea :	1 320 kvm, uppmätt på ritning
Bygglov:	Beviljat 2020-05-13

Bebyggelsen utgörs av 11 kedjehus fördelade på 2 längor. Mellan varje hus finns en carport och i bakkant på tomten ett isolerat förråd.

Tomtmark/trädgård

För bostäderna ingår i upplåtelsen en egen trädgård med plattsättning, planteringslåda, skärm för sopkärl och ett staket på framsidan och på baksidan en uteplats med trätrall och skämplank samt gräsmatta. På uppfarten och inne i carporten blir det asfalterad yta.

Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av uteplats och trädgård.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Parkering sker på den egna uppfarten eller i carport. Varje hus har sin egen sophantering i sopkärl som är enkla att nå både för de som ska slänga sopor och för de som tömmer sopkärlen. Inne i varje bostad finns gott om förvaring i form av garderober i sovrum och utöver det en klädkammare/förråd. I trädgården finns även ett isolerat förråd för förvaring av trädgårdsredskap och liknande. Förråden till lägenhet 01-1005 och 02-1001 kommer delvis att fungera som teknikrum och dessa ska hållas uppvärmda. Kompensation för elförbrukning hänförlig till detta kommer att regleras kvartalsvis.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	11 kedjehus i två plan
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade takkassetter med betongpannor
Fasad	Färdigmålad liggande panel av trä
Dörrsnickerier	Entrédörr med två rektangulära glasrutor i lodräta parallella rader
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från Vedum. Vitvaror: Fabrikat Bosch, vitt.
Uppvärmningssystem	Värmepump Nibe 730
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Mediacentral för tele, TV och data

Förråd

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Takpannor
Golv	Betong
Väggar	Prefabricerade träelement och gipsskivor

Kortfattad rumsbeskrivning**Rum**

Entré, kapprum
 Kök
 Bad, WC/dusch/tvätt
 Vardagsrum/allrum
 Sovrum 4 st
 Klädkammare

Golv

Ekgolv
 Ekgolv
 Våtrumsmatta
 Ekgolv
 Ekgolv
 Ekgolv

Väggar

Vitmålad gips
 Vitmålad gips
 Våtrumsskiva
 Vitmålad gips
 Vitmålad gips
 Vitmålad gips

Tak

Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Målat gipstak
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva
 Folierad spånskiva

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 7 195 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 55 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 30 765 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 37 960 000 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 13 850 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 24 110 000 kr

Summa beräknad finansiering 37 960 000 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	4 617 000	1 år	2,50	rak 120 år	115 425	38 475	153 900
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	4 617 000	2 år	2,50	rak 120 år	115 425	38 475	153 900
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	4 616 000	4 år	2,50	rak 120 år	115 400	38 467	153 867
Summa lån	13 850 000	snitt	2,50%		346 250	115 417	461 667
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	24 110 000						
Föreningens projektkostnad	37 960 000						
Kapitalutgifter					346 250	115 417	461 667
Driftskostnader, föreningens gemensamma						70 kr/m ² BOA	92 480
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll						40 kr/m ² BOA	53 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							607 147

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 13 850 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,50 %	346 250
Amortering 120 år enligt erhållen offert	115 417

Beräknad kapitalutgift år 1 **461 667**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	53 000
Driftkostnader och övriga kostnader	92 480
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **607 147**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 55 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. 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) 30 765 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 256 000 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

Driftskostnader	Föreningens kostnader År 1
<i>Förvaltningskostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	25 000
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	18 480
Övriga förvaltningskostnader	
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
El, gemensam	3 000
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.	
<i>Skötsel</i>	
Service tekniska inst.	9 000
Driftsreserv	10 000
Summa	92 480
Vatten/avlopp	40 000
Totalt	132 480

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2021.

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 data, tele och tv
- föreningen tecknar abonnemang för vatten/avlopp där preliminär avgift debiteras varje månad och avräkning sker i efterhand efter förbrukning

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 1 320 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	28 758
Belåning (slutfinansiering)	10 492
Insats	18 265
Årsavgift, snitt	460
Föreningens driftkostnad	70
Föreningens driftkostnad vatten/avlopp ¹⁾	30
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	203
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	194
Amortering	87

¹⁾ Kostnaden för vatten/avlopp som debiteras från föreningen ingår i bostadstätthavarens drift.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 11 st lägenheter	607 147
Vatten/avlopp	40 000
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	647 147

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads-area m ²	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års-avgift kr/år	Månads-avgift kr/mån	Års-avgift kr/m2	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
02-1006	120	2 400 000	20 000	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
02-1005	120	2 105 000	17 542	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
02-1004	120	2 095 000	17 458	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
02-1003	120	2 095 000	17 458	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
02-1002	120	2 095 000	17 458	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
02-1001	120	2 275 000	18 958	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
01-1005	120	2 250 000	18 750	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
01-1004	120	2 250 000	18 750	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
01-1003	120	2 150 000	17 917	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
01-1002	120	2 150 000	17 917	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
01-1001	120	2 245 000	18 708	9,0909%	55 195	4 600	460	644	303	644	144	300	6 634
BOA	1 320	24 110 000		100,00%	607 147								
Antal	11												

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme, vatten- och elförbrukning, 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⁾	346	343	340	338	335	398	444	424
Amortering ²⁾	115	115	115	115	115	115	115	115
Driftskostnader ⁴⁾	92	94	96	98	100	102	113	124
Vatten/avlopp ⁴⁾	40	41	42	42	43	44	49	54
Fastighetsavgift								114
Summa årsutbetalningar	594	594	594	594	594	660	721	832
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	607	619	632	644	657	670	740	817
Årsavgifter kr/m ²	460	469	479	488	498	508	561	619
Vatten/avlopp ⁴⁾	40	41	42	42	43	44	49	54
Årets nettobetalningar	53	66	80	93	107	55	68	39
Föreningens kassa								
Ingående saldo	55							
Kassabehållning ⁶⁾	108	174	254	347	454	508	270	748
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	53	108	164	222	281	343	2	352

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	346	343	340	338	335	398	444	424
Avsättning underhållsfond ³⁾	53	54	55	56	57	59	65	71
Driftskostnader ⁴⁾	92	94	96	98	100	102	113	124
Vatten/avlopp ⁴⁾	40	41	42	42	43	44	49	54
Fastighetsavgift								114
Avskrivning byggnader 120 år	256	256	256	256	256	256	256	256
Summa årskostnader	788	789	790	791	792	859	927	1 044
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	607	619	632	644	657	670	740	817
Vatten/avlopp ⁴⁾	40	41	42	42	43	44	49	54
Bokföringsmässigt resultat	-141	-129	-117	-104	-91	-145	-138	-173
Akkumulerat resultat	-141	-270	-386	-490	-582	-727	-1 305	-1 875

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) 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.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. 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. Det kan komma ytterligare höjningar kommande år för att täcka fastighetsavgiften.

6) 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 675 000 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	355	460	565
2	365	469	573
3	375	479	582
4	386	488	590
5	396	498	599
6	407	508	608
11	465	561	657
16	527	619	711

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	460	460	460
2	468	469	470
3	476	479	481
4	485	488	492
5	493	498	503
6	502	508	514
11	548	561	574
16	599	619	642

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	12 591 / 1 049
1 % högre ränta, tillkommer	12 591 / 1 049
2 % högre ränta, tillkommer	25 182 / 2 098
3 % högre ränta, tillkommer	37 773 / 3 148

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning, avfallshantering samt IT, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vattenförbrukning kommer att debiteras månadsvis enligt individuell mätning, innan faktiska värden har inkommit sker debitering enligt schablon.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet 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 880 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Nässjö 29 juni 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGBRYNET

Styrelsen

Frida Johansson

Roger Hjertonsson

Annica Lind Nordberg