

15 juni 2021

**KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VEDKLYVEN**

H U D D I N G E K O M M U N
(769634-0061)



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 Vedklyven, org. nr. 769634-0061, i Huddinge kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21 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 26 st bostäder i form av parhus och fristående villor i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet har påbörjats under Q2 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under Q3 och Q4 2022. Upplåtelse beräknas ske under juni 2022.

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 förvärvas 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 5,4 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

Fastighetsbeteckningar: Vedklyven 7, Dragsaxen 11 och Stämpelyxan 15, Huddinge kommun. Kommer att innehas med äganderätt.

Adress: Plantslingan, Skogås, Länna

Fastigheternas areal: 9 484 m²

Bostadsarea: 2 856 m² BOA, uppmätt på ritning

Bygglov: Vedklyven 7-bygglov beviljat 2019-05-27
Dragsaxen 11-bygglov beviljat 2021-01-08
Stämpelyxan 15-bygglov beviljat 2021-05-03

Bebyggelsen utgörs av tjugo (20) huskroppar med sammanlagt 26 lägenheter, samt komplementbyggnad i form av förråd.

Tomtmark/trädgård

Till varje bostad ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som på vissa delar avgränsas med häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering och förråd

Till varje lägenhet hör två parkeringsplatser framför bostaden, biluppställningsplatserna anläggs med grus eller plattsättning. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i anknytning till lägenheten. Förråden är placerade på respektive tomt eller i anslutning till carport.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer inte att ingå i en gemensamhetsanläggning då gatan ägs och förvaltas av Huddinge kommun.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papp och sedumtak eller med plåt
Fasad	Lockpanel och liggande panel
Dörrsnickerier	NorDan, entrédörr.
Fönster	Trä- och aluminiumfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Platsbyggda gipsväggar med regelstomme i trä
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump (Nibe 730). Vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer på övervåning.
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	De friliggande förråden uppförs på plintar. De förråd som är placerade i carport har platta på mark.
Yttervägg:	Träregelstomme
Yttertak:	De friliggande förråden uppförs med papptak. De förråd som är placerade i carport har samma tak som carporten, sedum.
Dörr:	NorDan

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Tvätt	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank

Kortfattad rumsbeskrivning förråd

Golv	Väggar	Tak
Betong	Gips ej spacklade	Gips, ej spacklat

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 77 993 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 91 987 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 169 980 000 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 37 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 132 980 000 kr

Summa beräknad finansiering 169 980 000 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	12 333 000	1 år	2,40	rak 120 år	295 992	102 775	398 767
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 333 000	2 år	2,40	rak 120 år	295 992	102 775	398 767
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 334 000	4 år	2,40	rak 120 år	296 016	102 783	398 799
Summa lån	37 000 000	snitt	2,40%		888 000	308 333	1 196 333
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	132 980 000						
Föreningens projektkostnad	169 980 000						
Kapitalutgifter					888 000	308 333	1 196 333
Driftskostnader, föreningens gemensamma					81 kr/m ² BOA		230 300
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		114 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 540 633

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 37 000 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,40 %	888 000
Amortering 120 år	308 333

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 196 333**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m ² BOA)	114 000
Driftkostnader och övriga kostnader	230 300
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 540 633**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert är 0,62% med ett amorteringskrav på 0,8% (120 år). 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) 91 987 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 767 000 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

	Föreningens kostnader	
	År 1	
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	2 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	40 300	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	108 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	3 000	
Driftsreserv	10 000	
Summa	230 300	

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, hushållsel, sophämtning samt data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)
(beräknat på en BOA om 2 856 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	59 517 (49 597 kr/bta)
Belåning (slutfinansiering)	12 955
Insats	46 562
Årsavgift, snitt	539
Föreningens driftkostnad	81
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	168
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	268
Amortering	108

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 135 kvm i kr utifrån andelstal	1 683 775
Lån per lägenhet 109 kvm i kr utifrån andelstal	1 414 307
Lån per lägenhet 100 kvm i kr utifrån andelstal	1 321 030
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	21,8%

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 26 st lägenheter	1 540 633
Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1	1 540 633

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. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	135	5 950 000	44 074	4,5507%	70 110	5 843	519	717	512	183	353	7 607
02-1001	135	5 750 000	42 593	4,5507%	70 110	5 843	519	717	512	183	353	7 607
03-1001	135	5 895 000	43 667	4,5507%	70 110	5 843	519	717	512	183	353	7 607
04-1001	135	5 750 000	42 593	4,5507%	70 110	5 843	519	717	512	183	353	7 607
05-1001	135	5 800 000	42 963	4,5507%	70 110	5 843	519	717	512	183	353	7 607
06-1001	109	5 100 000	46 789	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
07-1001	109	5 100 000	46 789	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
08-1001	109	5 750 000	52 752	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
09-1001	109	5 050 000	46 330	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
10-1001	109	4 895 000	44 908	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
11-1001	109	5 700 000	52 294	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
12-1001	109	5 200 000	47 706	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
13-1001	109	5 725 000	52 523	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
14-1001	109	5 695 000	52 248	3,8225%	58 890	4 907	540	579	413	183	353	6 435
15-1001	100	4 675 000	46 750	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
15-1002	100	4 550 000	45 500	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
16-1001	100	4 675 000	46 750	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
16-1002	100	4 700 000	47 000	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
17-1001	100	4 495 000	44 950	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
17-1002	100	4 600 000	46 000	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
18-1001	100	4 725 000	47 250	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
18-1002	100	4 600 000	46 000	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
19-1001	100	4 700 000	47 000	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
19-1002	100	4 650 000	46 500	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
20-1001	100	4 550 000	45 500	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
20-1002	100	4 700 000	47 000	3,5704%	55 006	4 584	550	531	379	183	353	6 029
BOA	2 856	132 980 000		100,00%	1 540 633							
Antal	26											

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, sophämtning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat 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⁾	888	881	873	866	858	1 117	1 238	1 182
Amortering ²⁾	308	308	308	308	308	308	308	308
Driftskostnader ⁴⁾	230	235	240	244	249	254	281	310
Fastighetsavgift								269
Summa årsutbetalningar	1 427	1 424	1 421	1 419	1 416	1 680	1 827	2 069
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 541	1 571	1 603	1 635	1 668	1 701	1 878	2 073
Årsavgifter kr/m ²	539	550	561	572	584	596	658	726
Årets nettobetalningar	114	148	182	216	252	21	51	5
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning ⁶⁾	214	362	543	760	1 011	1 033	162	809
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	114	231	352	477	605	737	56	811

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	888	881	873	866	858	1 117	1 238	1 182
Avsättning underhållsfond ³⁾	114	116	119	121	123	126	139	153
Driftskostnader ⁴⁾	230	235	240	244	249	254	281	310
Fastighetsavgift								269
Avskrivning byggnader 120 år	767	767	767	767	767	767	767	767
Summa årskostnader	1 999	1 998	1 998	1 998	1 998	2 264	2 424	2 681
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 541	1 571	1 603	1 635	1 668	1 701	1 878	2 073
Bokföringsmässigt resultat	-458	-427	-395	-363	-330	-563	-546	-607
Akkumulerat resultat	-458	-885	-1 280	-1 643	-1 973	-2 536	-4 966	-7 348

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 2,40%, år 6-10 3,15% och år 11-16 3,90%.

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. Årsavgiften kan eventuellt komma att ökas ytterligare år 11 och 16 för att möta avsättningen till underhållsfond och 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 1,4 msek 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 2,40%

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	410	539	669
2	422	550	679
3	434	561	689
4	446	572	699
5	459	584	709
6	471	596	720
11	539	658	776
16	613	726	839

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	539	539	539
2	549	550	551
3	559	561	564
4	569	572	576
5	579	584	589
6	589	596	602
11	644	658	673
16	704	726	752

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 135 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	17 489 / 1 457
1 % högre ränta, tillkommer	17 489 / 1 457
2 % högre ränta, tillkommer	34 979 / 2 915
3 % högre ränta, tillkommer	52 468 / 4 372

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Vedklyven 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.
- 2 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.
- 3 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 2 080 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Huddinge 15 juni 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEDKLYVEN

Styrelsen

Bo Wolwan

Göran Olsson

Malin Bloom