

18 maj 2022

UTKAST
KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KOMPASSEN

R O N N E B Y K O M M U N
(769633-1193)



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 4-6
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 Kompassen, org. nr. (769633-1193), i Ronneby kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-11-16 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 18 st parhuslägenheter varav 12 om 120 kvm och 6 om 107 kvm. Varje lägenhet har även tillhörande förråd.

Byggplatsarbetena för projektet planeras starta under Q4 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med start under Q1 2024.

Upplåtelse beräknas ske under november 2023.

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 ej är upplåtna. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

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. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den latent skatten är beräknad till 1,8 MSEK.

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: Yxnarum 19:154 i Ronneby kommun.

Adress: Kvalmsövägen, Ronneby kommun.

Fastigheternas areal: 8 408 kvm

Bostadsarea, BOA: 2 082 kvm

Bygglov: Beviljat 2022-03-23

Bebyggelsen utgörs av totalt 18 bostäder, samtliga parhuslägenheter. 12 lägenheter om 120 kvm i två plan och 6 lägenheter om 107 kvm i två plan samt komplementbyggnader i form av förråd.

Tomtmark/trädgård

Lägenheterna har uteplatser med trätrall samt förråd.

Tomtmarken för de olika bostäderna varierar beroende på läge. Den avgränsas av häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Varje bostad har två parkeringsplatser i direkt anslutning till bostaden.

Samtliga bostäder har ett eget utvändigt förråd i anslutning till huset.

Alla bostäderna har egna avfallskärl

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	Tvåplan
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade planbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade planbyggda träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med takpapp
Fasad	Trä/tegel
Dörrsnickerier	Entrédörr
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster.
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement och gipsskivor
Kök	Inredning från HTH. Vitvaror: Fabrikat Siemens.
Uppvärmningssystem	Radiatorer
Ventilation	Frånluftsventilation Nibe 730
TV/data/tele	Lägenheten är ansluten till fiber

Förråd och miljöhus

Grundläggning	Betongplatta på mark
Yttervägg	Isolerad träregelstomme
Yttertak	Sedum
Golv	Betong

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC/D/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Folierad spånskiva
WC	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS
FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolag. 11 041 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 95 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 61 874 400 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 72 915 400 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 24 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 48 915 400 kr

Summa beräknad finansiering **72 915 400 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	8 000 000	1 år	3,50	rak 120 år	280 000	66 667	346 667
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 000 000	2 år	3,50	rak 120 år	280 000	66 667	346 667
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	8 000 000	4 år	3,50	rak 120 år	280 000	66 667	346 667
Summa lån	24 000 000	snitt	3,50%		840 000	200 001	1 040 001
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	48 915 400						
Föreningens projektkostnad	72 915 400						
Kapitalutgifter					840 000	200 001	1 040 001
Driftskostnader, föreningens gemensamma					54 kr/m ² BOA		111 648
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					45 kr/m ² BOA		94 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 245 649

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 24 000 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 3,00 %	840 000
Amortering 120 år enligt erhållen offert	200 001

Beräknad kapitalutgift år 1 **1 040 001**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m ² BOA)	94 000
Driftkostnader och övriga kostnader	111 648
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1 **1 245 649**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Bostadsutveckling AB att föreningen får 90 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snittränta enligt erhållen offert från OBOS Banken (2022-04-22) är 2,7% 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) 61 874 400 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 494 000 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	40 500
Styrelsearvoden inkl soc kost	10 000
Revision	17 000
Fastighetsförsäkring	29 148
Övriga förvaltningskostnader	
<i>Förbrukningskostnader</i>	
Värme, varmvatten (köpt el)	Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	Åvilar br-havaren
Hushållsel	Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall	Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband	Åvilar br-havaren
<i>Skötsel</i>	
Driftsreserv	15 000
Summa	111 648

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2022.

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, vatten, avlopp, hushållsel samt avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	35 022
Belåning (slutfinansiering)	11 527
Insats	23 494
Årsavgift, snitt	598
Föreningens driftkostnad	54
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	224
Avsättning till yttre underhåll	45
Avskrivning byggnader	248
Amortering	96
Övriga nyckeltal	
Lån per lägenhet 107 kvm i kr utifrån andelstal	1 253 410
Lån per lägenhet 120 kvm i kr utifrån andelstal	1 373 295
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	32,9%

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 18 st lägenheter kronor
1 245 649

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1 1 245 649

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	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
01-1001	120	2 845 000	23 708	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
01-1002	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
02-1001	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
02-1002	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
03-1001	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
03-1002	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
04-1001	107	2 545 900	23 793	5,2225%	65 055	5 421	608	463	463	737	153	184	7 420
04-1002	107	2 545 900	23 793	5,2225%	65 055	5 421	608	463	463	737	153	184	7 420
05-1001	107	2 545 900	23 793	5,2225%	65 055	5 421	608	463	463	737	153	184	7 420
05-1002	107	2 545 900	23 793	5,2225%	65 055	5 421	608	463	463	737	153	184	7 420
06-1001	107	2 545 900	23 793	5,2225%	65 055	5 421	608	463	463	737	153	184	7 420
06-1002	107	2 545 900	23 793	5,2225%	65 055	5 421	608	463	463	737	153	184	7 420
07-1001	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
07-1002	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
08-1001	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
08-1002	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
09-1001	120	2 795 000	23 292	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
09-1002	120	2 845 000	23 708	5,7221%	71 277	5 940	594	519	519	826	171	206	8 181
BOA	2 082	48 915 400		100,00%	1 245 649								
Antal	18												

Talen i tabellen ovan kan vara avrundade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, avfallshantering, vatten och avlopp 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⁾	840	833	826	819	812	920	990	945
Amortering ²⁾	200	200	200	200	200	200	200	200
Driftskostnader ⁴⁾	112	114	116	118	121	123	136	150
Fastighetsavgift								215
Summa årsutbetalningar	1 152	1 147	1 142	1 137	1 133	1 243	1 326	1 510
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	1 246	1 271	1 296	1 322	1 348	1 375	1 518	1 676
Årsavgifter kr/m ²	598	610	622	635	648	661	729	805
Årets nettobetalningar	94	124	154	184	215	132	192	166
Föreningens kassa								
Ingående saldo	90							
Kassabehållning ⁹⁾	184	308	461	646	861	993	1 149	2 457
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	94	191	291	393	499	608	300	936

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	840	833	826	819	812	920	990	945
Avsättning underhållsfond ³⁾	94	96	98	100	102	104	115	127
Driftskostnader ⁴⁾	112	114	116	118	121	123	136	150
Fastighetsavgift								215
Avskrivning byggnader 120 år	516	516	516	516	516	516	516	516
Summa årskostnader	1 561	1 558	1 556	1 553	1 550	1 663	1 756	1 952
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	1 246	1 271	1 296	1 322	1 348	1 375	1 518	1 676
Bokföringsmässigt resultat	-316	-288	-260	-231	-202	-287	-238	-276
Akkumulerat resultat	-316	-603	-863	-1 094	-1 296	-1 583	-2 656	-3 535

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,5%, år 6-10 4,0%, år 11-16 4,5%.

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.

6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.

9) 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 0,9 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 3,50%

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	483	598	714
2	496	610	725
3	509	622	736
4	523	635	747
5	536	648	759
6	550	661	771
11	624	729	835
16	704	805	906

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	598	598	598
2	609	610	611
3	620	622	624
4	632	635	638
5	643	648	652
6	655	661	666
11	718	729	742
16	787	805	826

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

120 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	13 833 / 1 153
1 % högre ränta, tillkommer	13 833 / 1 153
2 % högre ränta, tillkommer	27 666 / 2 305
3 % högre ränta, tillkommer	41 499 / 3 458

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Kompassen 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 1 440 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOMPASSEN

Styrelsen

Sebastian Gustafson

Johan Eriksson

Pernilla Lundell