

Kostnads kalkyl

för

Bostadsrättsföreningen Karlsson Länga

Org. nr: 969639-7368

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- C BERÄKNAD SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVARV
- D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1
- E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- F LÄGENHETS FÖRTECKNING
- G EKONOMISK FLERÅRS PROGNOZ
- H KÄNSLIGHETSANALYS

ENLIGT BOSTADSRÄTTLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Karlssons långa, Kalmar kommun, registrerades 2021-03-24.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet/tomträtt upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning, om marken används som komplement till bostadsrättslägenheten. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Den ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades i våren 2021.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillningen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget och byggnaden färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Fastighetsköpet med aktieöverlåtelseavtal och entreprenadavtal genomförs först då alla bostadsrättslägenheter är sålda.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivningskostnad på aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris, vilket motsvarar ett övervärde i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighets värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsvinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN SAMT TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Föreningens fastighet utgörs av Landstormen 1-4 i Kalmar kommun, Kalmar län. Ansökan om fastighetsreglering är inlämnad där Landstormen 2-4 regleras in i Landstormen 1 som blir föreningens fastighet.

Fastighetens areal är 1 998 m².

Fastigheten upplåtes med äganderätt.

PÅ FASTIGHETEN UPPFÖRS

Ett bostadshus med 13 bostadsrättsradhus på äganderätten Landstormen 1-4.

Byggstart är planerad till hösten/vintern 2021 med beräknad inflytt Q1 2023

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas påbörjas Q3 2021.

PARKERING

Plats för parkering i anslutning till entréträdgården.

BYGGNADSBESKRIVNING

Utvändigt

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Fasad:	Träpanel
Fönster och fönsterdörrar:	Aluminium/trä
Takläggning:	Plåt
Hängrännor:	Plåt
Balkonger/Terrass:	Betong, trätrall

Beläggning och beklädnader

Golv:	Parkett/klinker
Vägg:	Gips/betong, målad
Tak:	Betong, målad

El: Vägguttag och lampputtag enligt svensk standard.
Bredband och tv via fiber, fast installation. Egna abonnemang
Utvändig belysning

Uppvärmning:	Fjärrvärme
Vatten & avlopp:	Kommunalt spill- och tappvatten, kommunalt omhändertagande av dagvatten.
Sophantering:	Behållare placerade i anslutning till varje bostad med egna abonnemang.
Parkering	Egen parkering i anslutning till entréträdgården.

Kök
Samtliga radhus har glashäll med infälld inbyggnadsugn och diskmaskin.
Kyl och frys som två enheter.

Badrum
Ytskikten i badrummen består av klinker på golv och kakel på väggarna.
Samtliga radhus har egen tvättmaskin och torktumlare.

C BERÄKNAD SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETENSFÖRVARV

Förvärvskostnader för föreningens byggnad och mark inkluderande

Köp av aktiebolag, mark och byggnad	
varav mark, upplåten med tomträtt	6 631 263
varav byggnad	53 799 737
Lagfartskostnader (vid överlåtelse av fastigheten från AB till BRF)	0
Disponibel kassa efter säljarens återköp och likvidation av bolaget, aktiekapital	50 000

SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD **60 481 000**

FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras genom bostadsrättsinnehavarnas insatser och upptagande av lån på kreditmarknaden.

Lån	22 646 000
Insats	37 835 000

SUMMA FINANSIERING **60 481 000**

Som säkerhet för de lån som upptas lämnas pantbrev.

D LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER SAMT AVSÄTTNING TILL FOND, ÅR 1

	Belopp	Löptid	Ränta %	Räntekostn	Amort	Summa, kr
Lån*						
Bottenlån	7 548 667	1 år	2,50%	188 717	0	188 717
Bottenlån	7 548 667	3 år	2,50%	188 717	0	188 717
Bottenlån	7 548 667	5 år	2,50%	188 717	226 460	415 177
Insatser mm						
Insatser bostäder	37 835 000					
<hr/>						
Anskaffningskostnad	60 481 000		2,50%	566 150	226 460	
				Kapitalkostnad		792 610
Planenlig avskrivning, 120 år **	448 331			Likviditetspåverkande del=amortering		226 460

* Villkoren för lånet är baserat på offert från banken. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten/tomträtten.

** Efter Bokföringsnämndens klargörande att progressiv avskrivning inte är tillämplig för avskrivning av byggade har linjär metod för avskrivningar tillämpats här. Avskrivningarna är beräknade utifrån anskaffningskostnad byggnad samt lagfartskostnad.

Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningen löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller dess ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 120 år och avser byggnadens anskaffningsvärde.

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår under huvudrubrik F.

KAPITALKOSTNADER OCH AMORTERINGAR, ÅR 1-6

År	Ränta/ kapitalkostnad	Amortering	Summa
1	566 150	226 460	792 610
2	560 489	226 460	786 949
3	554 827	226 460	781 287
4	549 166	226 460	775 626
5	543 504	226 460	769 964
6	537 843	226 460	764 303

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

	ÅR 1	Kr / m ²
Kapitalkostnader		
Räntor, se specifikation ovan	566 150	325
Avskrivningar totalt/likvidpåverkande del=amortering	total: 448 331	130
Avskrivningar kr/	0	257
Avsättning		
Fond för Yttre underhåll enligt stadgar	60 000	34
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift bostäder *	0	
Driftkostnader		
Yttre Fastighetsel**	0	0
Sopor	0	0
VA	0	0
Förvaltning (administrativ, ekonomisk och teknisk)	34 840	20
Försäkring	29 656	17
Styrelse o revision	17 420	10
Reserv	26 130	15
		0
<i>Del summa drift</i>	<i>108 046</i>	
SUMMA KRONOR TOTALT	960 656	551

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) har hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

** Hushållsel, fiber, varmvatten och värme, sophämtning ingår ej i avgiften. Egna abonnemang tecknas direkt med leverantören av respektiver bostadsrättsinnehavare. Årskostnaden bedöms till 190 kr/m²/år

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall *årsavgifterna täcka föreningens löpande verksamhet*. Årsavgifterna fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Taxeringsvärde år 1 är beräknat till 32 344 000 kr, varav byggnaden utgör 23 868 000 kr.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	960 656
SUMMA KRONOR TOTALT	960 656

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m ²	34 719
BOA m ²	1 742
Antal lgh	13
Belåning per m ² år 1	13 000
Insats/ m ²	21 719
Driftskostnader /m ² år 1	62 föreningens abonnemang
Driftskostnader /m ² år 1	190 egna abonnemang
Årsavgift /m ² år 1	551

E SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Fastighetsförvärvet kommer ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvar samtliga aktier i P&E 87 Invest AB vilket då har förvärvat marken samt låtit uppföra byggnaden för lägenheterna.

Föreningen kommer därefter att köpa ut fastigheten ur aktiebolaget vilket sedan återköps och likvideras av säljaren.

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring. Under entreprenadtiden kommer fastigheten vara försäkrad genom byggbolagets entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet är inte fastställt med beräknas till 32 344 000 kr, varav byggnaden utgör 23 868 000 kr och mark utgör 8 476 000 kr.

Av föreningens stadgar framgår att styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåll i föreningens hus. Avsättningen till den yttre underhållsfonden kan då komma att ändras.

P&E Persson AB eller dess ägarstruktur garanterar för ej sålda lägenheter.

F LÄGENHETSREDOVISNING

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, andelstal, insatser mm

Lgh	BOA	Andelstal	Insats kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/månad
1	134	0,0769	2 995 000	73 897	6 158
2	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
3	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
4	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
5	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
6	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
7	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
8	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
9	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
10	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
11	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
12	134	0,0769	2 895 000	73 897	6 158
13	134	0,0769	2 995 000	73 897	6 158
Summa	1 742	1,0000	37 835 000	960 656	80 055

Andelstalen är direkt proportionella mot lägenhetens boarea.

Hushållsel, fiber, varmvatten och värme ingår ej i avgiften. Egna abonnemang tecknas direkt med leverantören av respektiver bostadsrättsinnehavare. Årskostnaden bedöms till 190 kr/m²/år

G EKONOMISK PROGNOIS

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Ränta	566 150	560 489	554 827	549 166	543 504	537 843	509 535	486 889
Driftkostnader	108 046	110 207	112 411	114 659	116 952	119 292	131 707	142 564
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	110 812
Avskrivningar*	226 460	226 460	226 460	226 460	226 460	226 460	226 460	226 460
Avsättning uh-fond	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	79 169
Summa kostnader	960 656	958 355	956 122	953 957	951 862	949 839	940 842	1 045 894
Årsavg. Brf-lgh	960 656	958 355	956 122	953 957	951 862	949 839	940 842	1 045 894
kr/m ² BOA i snitt	551	550	549	548	546	545	540	600

*Avskrivningar är upptagna till den del det är likvidpåverkande, motsvarar föreningens årliga amortering.

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,50%
Antagande om årlig ökning av driftkostnader	Inflation 2,00%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt	Inflation 2,00%
Antagande om årlig ökning av kostnad reparation	Inflation 2,00%

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDE

Räntescenariot

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) i olika räntelägen

ÅR	1,50%	2,50%	3,50%
1	421	551	681
2	421	550	679
3	421	549	676
4	422	548	674
5	422	546	671
6	422	545	669
11	423	540	657
16	489	600	708

Inflationsscenario

Årsavgift i genomsnitt(kr/m²) vid olika inflation

ÅR	1%	2%	3%
1	551	551	551
2	549	550	551
3	547	549	551
4	545	548	551
5	542	546	551
6	540	545	551
11	529	540	552
16	585	600	623

Kalmar XX 2021

Bostadsrättsföreningen Karlsson Länga

Karl-Johan Grem
styrelseledamot

Johan Nielsen
styrelseledamot

Anne Karlsson
styrelseledamot