

Kostnads
kalkyl
för
Bostadsrättsföreningen
Sollentuna Vinkorken 1

Org. nr. 769632–5963

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	3
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
8.1	Nyckeltal	7
9	Särskilda förhållanden.....	8

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1 med org. nr 769632–5963, som registrerats hos Bolagsverket 2016-07-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande och utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på föreningens fastighet Sollentuna Vinkorken 1 uppföra ett flerbostadshus med totalt 18st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer att uppgå till totalt 1201 m². Beräknad tidpunkt för upplåtelse är under kvartal tre 2020 och inflyttningen är beräknad att starta under kvartal fyra 2020.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Vinkorken 1
Adress:	Rävgårdsvägen 17, 192 73 Sollentuna
Kommun:	Sollentuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 879 m ²
Lägenhetsarea:	1201 m ²
Antal lägenheter:	18 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2020
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Detaljplan:	Stadsplan 1981-04-09, akt 0163-NR250 Ändring av DP 2014-04-23, akt 0163-P14/10
Servitut:	Inga servitut finns på fastigheten
Aktuell status:	Bygglov har erhållits 2017-04-10

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Plåttak
Fasad:	Stående träpanel av behandlat lärkträ
Fönster:	3-glas isolerglas i aluminium
Balkonger:	Påhängda balkonger med lätt konstruktion och räcken av lackad stål. Trärall på golv.
Utvändig trappa:	Galvaniserat ståltrappa
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Bergvärme, Golvvärme
Ventilation:	FTX-system med värmeåtervinning
Media:	Fastigheten är ansluten till stadsfibernet. Eget abonnemang erfordras
P-plats:	13 st parkeringsplatser, intern kö tillämpas.

Inredning i bostäder

Väggar:	Målade väggar
Tak:	Målat gipstak
Golv:	Klinkergolv i hall och våtutrymmen. Ekparkett i övriga rum
Kök:	Platsanpassat kök från byggnadsåret. Varmlyftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin samt inbyggd kombivättmaskin
Badrum:	Helkaklade badrum med wc, tvättställskommod, blandare, dusch och handdukstork.
Förvaring:	Garderober för förvaring placeras enligt ritning.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 38 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till 25 200 000 kr varav bostäder 19 200 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder
Taxvärde byggnad	19 200 000 kr
Taxvärde mark	<u>6 000 000 kr</u>
Totalt taxvärde	25 200 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheten Sollentuna Vinkorken 1. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	32 910 000 kr
Entreprenadkostnad **	30 000 000 kr
Byggherrekostnad	2 101 250 kr
Lagfart	168 750 kr
Pantbrevskostnad	<u>180 000 kr</u>
Anskaffningskostnad	65 360 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>65 410 000 kr</u>

* Varav det skattemässiga värdet är 11 250 000 kr

** Entreprenadform: Totalentreprenad

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 2,5%*	13 500 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	44 710 000 kr
Upplåtelseavgifter	7 200 000 kr
Summa	65 410 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått bankoffert med en ränta som för närvarande är 1,3%. I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,50%. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till kassan eller extra amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen beräknas i prognosen göra en linjär avskrivning med 1% (275 000 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad 2,50 %		337 500
Amortering		135 000
Planenlig avskrivning*	300 000 kr	
Driftkostnader**		301 000
Administration	35 000	
Försäkring	30 000	
Vatten	15 000	
Värme & VA	85 000	
Fastighets el	15 000	
Städning gemensamma ytor	12 000	
Snöröjning	30 000	
Media	43 000	
Sophantering	25 000	
Övrigt	11 000	
Avsättning underhåll (38 kr/m ²)***		<u>45 720</u>
Summa kostnader		819 220

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

***Enligt föreningens stadgar § 14 skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Eftersom huset är under byggnation har någon sådan ej upprättats och avsättning sker till dess med 38kr/km.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	<u>819 220</u>
Summa intäkter	819 220

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Biarea m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse kr	Totalt kr	Årsavgift kr/mån
1	2 rok	60	12	5,6770%	2 795 000	400 000	3 195 000	3 876
2	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
3	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
4	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
5	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
6	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
7	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
8	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
9	1 rok	47	12	5,2398%	2 195 000	400 000	2 595 000	3 577
10	2 rok	40	33	5,8228%	2 695 000	400 000	3 095 000	3 975
11	2 rok	40	33	5,8228%	2 695 000	400 000	3 095 000	3 975
12	2 rok	40	33	5,8228%	2 695 000	400 000	3 095 000	3 975
13	2 rok	40	33	5,8228%	2 695 000	400 000	3 095 000	3 975
14	2 rok	40	33	5,8228%	2 795 000	400 000	3 195 000	3 975
15	2 rok	40	33	5,8228%	2 795 000	400 000	3 195 000	3 975
16	2 rok	40	33	5,8228%	2 795 000	400 000	3 195 000	3 975
17	2 rok	40	33	5,8228%	2 795 000	400 000	3 195 000	3 975
18	2 rok	40	33	5,8228%	2 395 000	400 000	2 795 000	3 975
18		796	405	100,00%	44 710 000	7 200 000	51 910 000	68 268

Kostnaden för lägenhetens Hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.
 En lägenhet förbrukar i snitt 2500kwh/år vilket motsvarar ca 313kr/mån.
 Hemförsäkring med bostadsrättstillägg beräknas kosta ca 200kr/mån

8.1 NYCKELTAL

Insats och upplåtelse per m ²	43 222 kr
Driftkostnad per m ²	251 kr
Årsavgift per m ² /år	682 kr
Anskaffningskostnad per m ²	54 421 kr
Föreningslån per m ²	11 241 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	38 kr
Avskrivningar per m ²	250 kr
Kassaflöde per m ²	38 kr

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet.

Sollentuna den 2020-02-26

Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1

.....
Mathias Haake

.....
Peter Lundholm

.....
Lars William Norrman

Bilaga 1 . Prognos med känslighetsanalys

Ekonomisk Prognos