

Kostnadskalkyl för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDPARKEN 2 I ASKERSUND

Askersunds kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	2
C. Preliminär finansieringsplan	2
D. Beräkning av föreningens årliga utgifter	3
E. Beräkning av föreningens årliga inkomster	3-4
F. Ekonomisk prognos	5
G. Känslighetsanalys	6

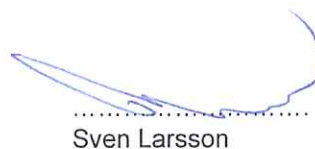
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ort och datum Askersund 2017-04-18

Bostadsrättsföreningen Strandparken 2 i Askersund


Lars Blomqvist

Peter Eklund


Sven Larsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandparken 2 i Askersund, Askersunds kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 2017-02-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten Verkstaden 9, Askersunds kommun, kommer att förvärfvas genom köp av samtliga aktier av ett nybildat aktiebolag (Strandparken i Askersund Verkstaden 9 AB 559086-0283) som tidigare ej har bedrivit någon verksamhet utöver förvärvet av fastigheten. Köpeskillingen för aktierna i aktiebolaget, tillsammans med köpeskillingen för fastigheten (marken) kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde. Efter bostadsrättsföreningens förvärv av aktierna i aktiebolaget kommer bostadsrättsföreningen genom en s.k. underprisöverlåtelse, förvärva fastigheten (marken) från aktiebolaget för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde. Därefter likvideras bolaget av Ernst & Young AB. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna restvärdet för tomten med tillägg för entreprenaden att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattemässig vinst. Konsekvensen av detta blir ett lägre ingångsvärde vid en ev. framtida avyttring av fastigheten.

Byggnadsprojektet genomföres som ett totalåtagande från Innobo Produktion AB enligt anbud undertecknat 2017-03-14.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. På fastigheten kommer ett fyra våningshus med totalt 22 lägenheter att uppföras. Husen beräknas inflyttningsbara till hösten 2018.

Säkerhet för ev osålda hus kommer att ställas av InnoBo Produktion AB.

Projektet finansieras av Lekebergs Sparbank.

Projektet kommer att fullvärdesförsäkras från tillträdesdagen.

För att kunna ta in förskott kommer föreningen att ställa erforderlig säkerhet hos Bolagsverket genom Gar-Bo Försäkringsbolag AB. Bolagsverket ger därefter tillstånd för föreningen att ta ut förskott.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

	<u>kr</u>
Köpeskillning för föreningens fastighet, (bolaget).	15 572 000
Nybyggnadskostnader inkl mervärdesskatt och ev fastighetsskatt för värdeåret	43 150 000
Oförutsett	50 000

<u>Summa kostnader</u>	58 772 000
------------------------	-------------------

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt bidrag och insatser

	Lånelid	Räntesats	Amort- villkor	<u>kr</u>
Lån	40	2,40%	40-årig serieplan	20 332 000
Upplåtelseavgifter				7 640 000
Insatser				30 800 000
 Summa finansiering				58 772 000

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Räntekostnader, år 1 487 968

Amortering enligt plan, år 1 73 571

Summa kapitalutgifter, år 1 561 539

Avsättningar 46 920

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar till dess underhållsutredning har skett så sker avsättning schablonmässigt med minst 30 kr/m² för föreningens fastighetsunderhåll. Underhållsplan beräknas bli upprättad senast året efter slutplacering av föreningens lån. Upplyningsvis krävs en linjär avskrivningsplan som medför att föreningens resultat blir negativt men som inte kommer att påverka likviditeten.

Driftsutgifter och övriga utgifter 476 541

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER 1 085 000

Följande typ av årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantör.

Hushållsel och Tv utöver grundutbud,
vilket beräknas kosta ca 500 - 700 kr/mån.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INKOMSTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

kkc

Årsavgifter 1 085 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INKOMSTER 1 085 000

BEDÖMT TAXERINGSVÄRDE

Mark		Byggnad		Summa
2 134 000	+	7 200 000	=	9 334 000

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters
årsavgifter och beräknade insatser och upplåtelseavgifter beräknade efter yta och läge.

Lgh nr	Lgh area	Lägenhets- beskrivning	Uteplats Balkong	Andels- tal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Summa insats o upplåtelse- avgift	Årsavgift kr	Månads- avgift kr
1	81	3 rok	Uteplats	5,05	1 555 400	389 600	1 945 000	54 793	4 566
2	67	2 rok	Uteplats	4,40	1 355 200	339 800	1 695 000	47 740	3 978
3	64	2 rok	Balkong	4,20	1 293 600	101 400	1 395 000	45 570	3 798
4	98	4 rok	Uteplats	5,80	1 786 400	708 600	2 495 000	62 930	5 244
5	40	1 rok	Uteplats	2,90	893 200	201 800	1 095 000	31 465	2 622
6	72	3 rok	Uteplats	4,60	1 416 800	428 200	1 845 000	49 910	4 159
7	81	3 rok	Balkong	5,05	1 555 400	289 600	1 845 000	54 793	4 566
8	67	2 rok	Balkong	4,40	1 355 200	239 800	1 595 000	47 740	3 978
9	64	2 rok	Balkong	4,20	1 293 600	1 400	1 295 000	45 570	3 798
10	104	4 rok	Balkong	6,15	1 894 200	500 800	2 395 000	66 728	5 561
11	40	1 rok	Balkong	2,90	893 200	101 800	995 000	31 465	2 622
12	72	3 rok	Balkong	4,60	1 416 800	328 200	1 745 000	49 910	4 159
13	81	3 rok	Balkong	5,05	1 555 400	389 600	1 945 000	54 793	4 566
14	67	2 rok	Balkong	4,40	1 355 200	339 800	1 695 000	47 740	3 978
15	64	2 rok	Balkong	4,20	1 293 600	101 400	1 395 000	45 570	3 798
16	104	4 rok	Balkong	6,15	1 894 200	600 800	2 495 000	66 728	5 561
17	40	1 rok	Balkong	2,90	893 200	201 800	1 095 000	31 465	2 622
18	72	3 rok	Balkong	4,60	1 416 800	428 200	1 845 000	49 910	4 159
19	92	3 rok	Balkong	5,55	1 709 400	635 600	2 345 000	60 218	5 018
20	63	2 rok	Balkong	4,15	1 278 200	316 800	1 595 000	45 028	3 752
21	71	3 rok	Balkong	4,65	1 432 200	462 800	1 895 000	50 453	4 204
22	60	2 rok	Balkong	4,10	1 262 800	532 200	1 795 000	44 485	3 707
Uti								-4	
Sum	1564			100,00	30 800 000	7 640 000	38 440 000	1 085 000	

F. Ekonomisk prognos i kronor

Fasta priser	År 1	2	3	4	5	6	11
Summa utgifter*	1 085 000	1 099 768	1 115 100	1 131 028	1 147 591	1 164 824	1 262 635
Kapitalkostnader							
Räntor	487 968	486 202	484 291	482 222	479 983	477 559	462 092
Amorteringar	73 571	79 635	86 200	93 305	100 997	109 322	162 447
Driftsutgifter	476 541	486 072	495 793	505 709	515 823	526 140	580 901
Avsättningar för uh							
Fondavsättningar	46 920	47 858	48 816	49 792	50 788	51 803	57 195
Oförutsett	50 000	6 932	13 734	20 382	26 848	33 103	59 974
Ackumul. kassaöverskott	50 000	56 932	70 667	91 049	117 897	151 000	210 974
Summa inkomster*	1 085 000	1 106 700	1 128 834	1 151 411	1 174 439	1 197 928	1 322 609
Årsavgifter	1 085 000	1 106 700	1 128 834	1 151 411	1 174 439	1 197 928	1 322 609
 Ränta	 2,40%	 2,40%	 2,40%	 2,40%	 2,40%	 2,40%	 2,40%
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Årsavgifterna bedömmes höjas med 2 % årligen.

*Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel samt Tv utöver grundutbudet.

Linjär avskrivning byggnad 100 år.

43 150 000 x 1 % = 431 500

Justerade resultatet påverkar ej likviditeten och därmed ej årsavgiften.

-311 009 -297 074 -282 750 -268 021 -252 867 -237 271 -151 884

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättningar till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan avskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

G. Känslighetsanalys i kr/m² och år

Fasta priser (avser prisläge år ..)	År 1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift om:							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	694	708	722	736	751	766	846
2. Dagens räntenivå + 1%	824	837	851	865	879	893	969
3. Dagens räntenivå + 2%	954	967	980	993	1007	1020	1092
Dagens inflationsnivå och							
8. Dagens inflation +1%	694	711	729	747	765	784	887
9. Dagens inflation +2%	694	714	736	758	780	804	933