

Kostnadskalkyl

för **bostadsrättsföreningen Solviken Tjörn**, organisationsnummer 769635-6133, Tjörns kommun, Västra Götalands län, avseende föreningens verksamhet i samband med förvärv av fastigheten Tjörn Rönnäng 1:149.

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Beskrivning av byggnaden
 4. Beskrivning av lägenheterna
 5. Beräknat taxeringsvärde
 6. Anskaffningskostnader för Föreningens fastighetsförvärv
 7. Finansieringsplan
 8. Beräkning av Föreningens kostnader
 9. Beräkning av Föreningens intäkter
 10. Nyckeltal
 11. Lägenhetsförteckning
 12. Ekonomisk prognos
 13. Känslighetsanalys I
 14. Känslighetsanalys II
 15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
- Bilaga: Intyg av kostnadskalkylen enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solviken Tjörn med organisationsnummer 769635-6133, har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Exploatörerna Emanuel Augustin, 771120-4938, och Richard Gabler, 790604-0451, avser att för Brf Solviken Tjörns räkning, genomföra en ombyggnad till flerbostadshus innehållande 4 bostadslägenheter på fastigheten Tjörn Rönnäng 1:149 Detaljplan omfattande aktuell fastighet vann laga kraft 2014-05-22. Bygglöv för ombyggnationen är sökt och beviljat.

Med anledning av att Föreningens styrelse önskar teckna förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har Föreningens styrelse upprättat denna kostnadskalkyl avseende projektet. Garanti kommer att inges till Bolagsverket som säkerhet för återbetalning av Förskott enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen. Upplåtelse och tillträde av bostadsrätter sker efter det att den ekonomiska planen registrerats, vilket beräknas ske halvårsskiftet 2019.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Tjörn Rönnäng 1:149 genom ett köp och tillträde till Fastigheten beräknas ske maj 2018.

Genom totalentreprenadavtal åtar sig Hansson & Söner Entreprenad AB, 556433-4166, att för Föreningens räkning utföra överenskommen byggnation på fastigheten.

Till grund för föreningens Anskaffningskostnad nedan, finns dels ett Överlåtelseavtal avseende förvärv av fastigheten Tjörn Rönnäng 1:149, dels ett med entreprenören upprättat entreprenadavtal avseende genomförande av byggprojektet på totalentreprenad. I Anskaffningskostnaden ingår därutöver samtliga Byggherrekostnader såsom bland annat lagfart, pantbrev.

Föreningens finansiering sker genom belåning i Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget samt erläggande av insatser.

Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader mm baseras på bedömningar gjorda mars 2018. Ett belopp på 75 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Individuella tillval betalas av respektive bostadsrättsinnehavare direkt till entreprenören.

Exploatörerna har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att Föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli en så kallad äkta bostadsrättsförening och avses redovisas enligt avskrivningsmetod K2.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Fastigheten Tjörn Rönnäng 1:149
Kommun	Tjörn
Adress	Dalenvägen 7, Rönnäng
Tomtens areal	487m ² mark och 132 m ² vatten. Totalt 619 m ²
Plan	Antagen 2014-05-22
Servitut/gemensamhetsanläggning mm	Pågående förrättning gällande gemensamhetsanläggning för vägar, p-platser och grönområden, Tjörn Rönnäng Ga:3. Belastande servitut gällande brunn samt nyttjanderätt till väg.
Gemensamma anläggningar	Grönytor, planteringar, stenbelagda gångytor, asfaltytor för infart till fastigheten.

3. Beskrivning av byggnaden

Byggnad	Ett flerbostadshus i två plan innehållande totalt 4 lägenheter, varav de två övre med tillhörande loft. Förråd, 2 kvm/lgh, till samtliga lägenheter belägna inne i lägenheterna. Cykelparkering samt 5 parkeringsplatser på gården vilka fördelas med 1 p-plats/lgh samt en besöksparkering.
Summa area	BTA totalt 490 m ² BOA totalt 392 m ² , SIS 21054-2009. utgörande lägenheter.

Antal bostadslägenheter	4 st fördelat på 2 våningsplan varav de övre inkluderar loft
Byggnadsår	2018-2019
Grundläggning	Stålrörspålar till fast botten samt grundplatta av betong.
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trästomme
Bjälklag	Träbjälklag
Uppvärmningssystem	Bergvärme, vattenburen värme med termostatstyrning
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem
El/VA/Fiber	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare, anslutning till nätägaren Fortum. Kommunalt VA-nät. Byggnaden förses med fibernät. Årsavgiften omfattar ej hushållsel samt abonnemang avseende tele/data/TV.
Fönster och ytterdörrar	Treglasfönster aluminium/trä. Ytterdörrar trä
Balkonger/uteplatser	Samtliga lgh erhåller balkong eller uteplats, vilka ej ingår i ngn upplåtelse.
Gemensamma anordningar	Fibernät, förvaltningsförråd
Parkering	Till varje lgh hör en p-plats, vilken ingår i årsavgiften. P-plats upplåtes ej. Därutöver finns en gästparkering.
Försäkringar	Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar eller liknande bolag.
Båtplats	Finns att hyra vid Rönnängs brygga

4. Beskrivning av lägenheterna

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade väggar med microlitväv
Tak	Målade
Kök	Köksinredning från Ballingslöv eller likvärdig. Spishäll, inbyggnadsmicro, spisfläkt, kyl/frys samt diskmaskin samtliga från Siemens. Stänkskydd av kakel alternativt väggplatta.
Badrum	Badrum har ytskikt av kakel/klinker. Inredning såsom tvättställ med kommod, spegel, spegelskåp från Ballingslöv eller likvärdig. Vägghängd WC från Ifö. Duschväggar av glas. Lgh utrustas med kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

5. Beräknat taxeringsvärde 2018

Byggnad bostäder	5 200 000 kronor
Mark bostäder	735 000 kronor
Totalt	5 935 000 kronor

6. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för förenings fastighet	22 925 000
samt kostnad för ombyggnation av byggnad lagfart, pantbrev mm	
Kassa	75 000
Totalt	23 000 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta	Amortering	Kapitalkostnad
Lån rörligt	1 000 000	2,00	20 000	10 000	30 000
Lån 3 års bindningstid	1 000 000	2,25	22 500	10 000	32 500
Lån 5 års bindningsid	1 000 000	2,50	25 000	10 000	35 000
Totalt	3 000 000				
Insatser	15 680 000				
Upplåtelseavgifter	4 320 000				
Totalt	23 000 000		67 500	30 000	97 500

8. REDOVISNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	67 500
Avskrivning/amortering	30 000
Övrig avskrivning*	171 000

Driftkostnader:

Försäkring	8 000
Värme	28 000
Vatten/avlopp/el	16 000
Renhållning	8 000
Fastighetsskötsel/städning	15 000
Löpander underhåll	12 000
GA väg mm	4 000
Ekonomisk förv. årsavg mm	15 000
Revision	15 000

Fastighetsavgift/ skatt	5 400
Fondavsättning yttre: ca 60kr kvm/BOA enligt stadgar min 25 kr/kvm BOA	24 000

Totalt	418 900
---------------	----------------

9. REDOVISNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER

Årsavgifter	247 900
Återföring av övrig avskrivning	171 000

Totalt	418 900
---------------	----------------

*Övrig avskrivning är ett belopp som skall läggas till avskrivningsbeloppet 30 000 kronor för att uppnå en avskrivning motsvarande 1% av byggnadsvärdet. Den övriga avskrivningen leder till ett resultatmässigt negativt belopp. Likviditeten påverkas inte, (se 11 Prognos).

KOMMENTAR TILL P 7.

Lånen är fördelade på rörligt respektive 3- och 5-års bindningstid, vilka beräknas amorteras med 1% årligen eller i enlighet med en av banken överenskommen amorteringsplan.

Föreningen lämnar säkerhet för lånen med uttagna pantbrev i föreningens fastighet.

KOMMENTAR TILL P 8.

Avskrivning/amortering samt avsättnings till underhållsfond ingår i Föreningens årsavgiftsuttag och ger i motsvarande mån möjlighet till återinvesteringar i Föreningens byggnad.

Den ekonomiska livslängden på Föreningens byggnad är beräknad till 100 år. Avskrivning/amortering på byggnaden (mark ingår ej i avskrivningsunderlaget) sker linjärt dvs med 1% årligen, i enlighet med redovisningsmetod K2, och redovisas under p 12. Ekonomisk prognos.

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförhållanden. Variationer förekommer dock och det beräknade beloppet kan bli högre/lägre för enskilda poster.

I Föreningens driftkostnader ingår ej förbrukning av hushållsel samt mediaöverföring, vilket debiteras Medlemmarna individuellt.

Exploatören svarar för fastighetsskatten färdigställandeåret.

KOMMENTAR TILL P 9.

Föreningens utgifter, amortering och avsättningar täcks av beräknat årsavgiftsuttag vilket fördelas efter bostadsrätternas andelstal för årsavgifter.

Utöver årsavgift tillkommer egen förbrukning av:

hushållsel, ca 4 000 kr/år
mediaöverföring, ca 3 500 kr/år.

10. NYCKELTAL

Area	kvm	ej fastställd
Bruttobostadsarea	kvm BTA	490
Bostadsarea	kvm BOA	392
Anskaffningskostnad	kr/kvm BTA	46 786
Belåning	kr/kvm BOA	7 653
Insats och upplåtelseavgift	kr/kvm BOA	51 020
Driftkostnad	kr/kvm BOA	309
Avsättning yttre underhållsfond	kr/kvm BOA	61
Årsavgift	kr/kvm BOA	635
Tillkommande uppskattade förbrukningsavgifter som debiteras separat utöver årsavgift:	kr/kvm BOA	
hushållsel	kr/kvm BOA	45
mediaförsörjning	kr/kvm BOA	40
Kassaflöde	kr/kvm BOA	

11. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA I BRF SOLVIKEN TJÖRN

Lgh nr	Vån	Antal rum	Utförning	*B/U	Area	Andelstal insats	Insats kr	Uppplåtelseavgift	Insats o upplåt.avg	Årsavgift kr	Årsavgift/mån, kr
1101	1	3	rok	U	89	22,70%	3 560 000	940 000	4 500 000	56 273	4 689
1102	1	3	rok	U	82	20,92%	3 280 000	1 220 000	4 500 000	51 860	4 322
1201	2	3,5	rok	B	110	28,06%	4 400 000	1 100 000	5 500 000	69 561	5 797
1202	2	3,5	rok	B	111	28,32%	4 440 000	1 060 000	5 500 000	70 206	5 851
					392	100,00%	15 680 000	4 320 000	20 000 000	247 900	20 658

* B= balkong, U=uteplats. Samtliga lägenheter har förrådsyta i lägenheten.

I lägenhetsförteckningen ovan redovisas samtliga lägenhetens nummer, vänliggsplan, utformning, area, andelstal för insats upplåtelseavgift samt årsavgift. Balkong/uteplats ingår ej i upplåtelse av bostadsrätt.

Lägenhetsarea är baserad på en på ritning uppmätt area och avrundad till närmaste halv kvadratmeter. Uppkommer mindre avvikelser ändras ej andelstal, insats och årsavgift. Beloppen ovan är avrundade.

12. EKONOMISK PROGNOSE BRF SOLVIKEN TJÖRN

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Ökning av avgifter 2%/år	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	247 900	252 858	257 915	263 073	268 335	273 702	302 189	333 641
S:a intäkter	247 900	252 858	257 915	263 073	268 335	273 702	302 189	333 641
Underhållskostnader								
Drift inkl moms	-121 000	-123 420	-125 888	-128 406	-130 974	-133 594	-147 498	-162 850
Yttre fond	-24 000	-24 480	-24 970	-25 469	-25 978	-26 498	-29 256	-32 301
S:a underhållskostnader	-145 000	-147 900	-150 858	-153 875	-156 953	-160 092	-176 754	-195 151
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-67 500	-67 500	-67 500	-67 500	-67 500	-67 500	-67 500	-67 500
Avskrivning/amortering*	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Övrig avskrivning	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000	-171 000
S:a kapitalkostnader	-268 500	-268 500	-268 500	-268 500	-268 500	-268 500	-268 500	-268 500
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift**	-5 400	-5 508	-5 618	-5 731	-5 845	-5 962	-6 583	-7 268
Betalnetto efter avs yttre fond	0	1 950	3 939	5 968	8 037	10 148	21 352	33 722
Bokföringsmässigt årsresultat	-171 000	-169 050	-167 061	-165 032	-162 963	-160 852	-149 648	-137 278
Ackumulerat årsresultat	-171 000	-340 050	-507 111	-672 143	-835 106	-995 958	-1 767 050	-2 478 670
Ingående fond***	75 000	99 000	125 430	154 339	185 775	219 791	430 391	713 650
Ackumulerad yttre fond	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Betalnetto	0	1 950	3 939	5 968	8 037	10 148	21 352	33 722
Likviditet	99 000	125 430	154 339	185 775	219 791	256 437	480 999	779 673

*Avskrivningen är linjär med 30 000 kronor per år. En högre avskrivning ger ett negativt resultat men påverkar ej likviditeten. Görs avskrivning med 1% av byggnadsvärdet leder det till ett negativt resultat med - 171 000 kronor.

**Fastighetsavgiften är beräknad efter nu gällande regler om 1 337 kronor per lägenhet och år.

*** Ingående fond ingår i föreningens likviditet med 75 000 kronor. Utnyttjas fonden för reparationer eller ombyggnad minskar likviditeten i motsvarande mån.

13. KÄNSLIGHETSANALYS BRF SOLVIKEN TJÖRN

År	1	2	3	4	5	6	11
	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos men infallion 2% exkl ränta och avskrivning							
Årsavgifter	247 900	250 908	253 916	256 924	259 932	262 940	277 980
S:a intäkter	247 900	250 908	253 916	256 924	259 932	262 940	277 980
Årsavgift Kr/kvm BOA/år	632	640	648	655	663	671	709
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgift*	0,0%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,1%
Huvudalternativ men ränta +1% exkl inflation							
Årsavgifter	247 900	277 900	280 908	283 916	286 924	289 932	304 972
Årsavgifter Kr/kvm BOA/år	632	709	717	724	732	740	778
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	10,8%	10,6%	10,5%	10,4%	10,3%	9,7%
Huvudalternativ med oförändrat resultat Inflation+3% exkl ränta och avskrivning							
Årsavgifter	247 900	252 412	256 924	261 436	265 948	270 460	293 020
Årsavgift Kr/kvm BOA/år	632	644	655	667	678	690	748
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,3%	2,9%	5,4%

*Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst.

14. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF SOLVIKEN TJÖRN

Känslighetsanalys II upprättas ej eftersom Emanuel Augusti och Richard Gabler svarar för samtliga kostnader för osålda lägenheter.

15. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.

- a. Bostadsrättshavarna skall betala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätts-havarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till deras andelstal och betalas månadsvis i förskott. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel samt mediaöverföring.
- b. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahands-uthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavare svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. I övrigt hänvisas även till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- d. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar. Det innebär bl a att ränteförändringar ger förändrade boendekostnader. Den i punkten 5 (Kostnader för föreningens fastighetsförvärv) ingående fonden är avsedd att nyttjas för förbättringar och reparationer av fastigheten efter beslut av föreningen och/eller dess styrelse.
- e. Det åligger samtliga bostadsrättshavare att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg, en tilläggsförsäkring för bostadsrätter.

Göteborg den / 2018

Brf Solviken Tjörn

Emanuel Augustin

Richard Gabler

Kristina Augustin