

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Hemlängtan 1, Vagnhärad

Org.nr.769636-4491.

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader år 1	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1 jämte tabell och lägenhetsredovisning	8
F. Nyckeltal	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Övriga upplysningar	13

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hemlängtan 1, Vagnhärad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna avses ske efter det att godkänd slutbesiktning föreligger och den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en extra föreningsstämma och en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. På tillträdet kommer samtliga bostadsrätter upplåtas till de som tecknat förhandsavtal.

De lägenheter som inte har tecknade förhandsavtal vid tillträdet kommer att upplåtas till Sjötorps Hus AB.

Inflyttning/upplåtelse beräknas ske i september månad 2021

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Kostnadskalkyl baserad på kända och bedömda förutsättningar i december månad 2019

Bostadsrättsföreningens förvärvskostnad enligt punkt C regleras genom fastprisavtal med Sjötorps Hus AB.

Föreningen avser att teckna ett förhandsavtal med blivande bostadsrättsinnehavare.

Inga förskott kommer tas in mer än bokningsavgift.

Bygglov ej beviljat ännu.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trosa del av Södra Husby 5:136
Adress:	Väsbyvägen 2 A, 619 72 Vagnhärad
Tomtens areal:	ca 4 375 m ² . Lantmäteriförrättning pågår.
Antal bostadslägenheter:	20 st bostadslägenheter fördelade i två flerbostadshus i två våningar.
Parkering	Finns 24 parkeringsplatser till uthyrning varav 8 stycken carportar och 16 stycken p-platser inom fastigheten.
Värme:	Vattenburet värmesystem. Värme och varmvatten bereds i värmeundercentral med uteluftsvärmepump.
Vatten:	Mätning av kallvatten sker med individuella mätare i varje lägenhet.
El:	Mätning av el sker med individuell mätare i varje lägenhet
Solceller	Solpaneler installeras för egen energiproduktion
Sophantering:	Gemensamt miljöutrymme i separat byggnad.
TV/Data/Telefoni:	Installation av IP-TV utföres, 16 kanaler ingår i basutbud från Comhem, Bredbandsanslutning ingår till samtliga lägenheter
Lägenhetsförråd:	Kallförråd finns i separat byggnad till samtliga lägenheter
Gårdsmark	Gräsmatta Gångar asfalterade

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar med entré från ett trapphus
Grundläggning:	Betongplatta på mark på pålar.
Stomme:	Trä samt järnpelare
Ytterväggar:	Trästomme med gips & stenull
Fasad:	Träpanel
Lägenhetsskilljande väggar:	Dubbelgips på regelstomme
Innerväggar:	Gipsskivor på regelstomme
Bjälklag:	Betongbjälklag
Yttertak:	Trätakstolar
Takbeläggning:	Ytpapp
Fönstersnickeri:	Träfönster med aluminiumklädd utsida, 3-glas isolerrutor.
Lägenhetsdörr:	Trä
Balkong:	Utföres i betong med räcken med aluminiumprofiler. Viss beklädnad med trä.
Altaner	Trä
Uppvärmningssystem:	Golvvärme BV, vattenradiatorer och konvektorer plan 1.
Ventilation:	FTX, 1 stycken separat aggregat per lägenhet
TV/Data/tele:	Bredband via fiber.
Markarbeten:	Utföres i omfattning enligt situationsplan

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Kör, hall	Klinker	Målat	Målat
Kök	Ekparkett, vitlaserad	Målat	Målat
Bad, tvätt	Klinker	Kakel	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat

¹⁾ Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns hos föreningens styrelse

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad för aktier, fastighet, lagfart entreprenad inklusive nu gällande mervärdeskatt, byggherrekostnader, pantbrev, inkl uppläggningsavgift föreningslån, anslutningsavgifter, fastighets-skatt till och med värdeåret m.m.

52 439 000

Likviditetsreserv

75 000

Beräknad anskaffningskostnad

52 514 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men beräknas till cirka 15 320 000 varav byggnadsvärde 13 400 000 kr.

D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt insatser etc. Avskrivningar för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen erhållit offert med Sörmlands Sparbank i Katrineholm. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Kalkylränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr) ²	Bind tid ¹	Summa
Lån 1	10 175 000	1,25	127 188	254 375	3-års	381 563
Lån 2	10 175 000	1,18	120 065	0	3-mån	120 065
Lån 3						
Summa lån	20 350 000		247 253	254 375		501 628
Insatser	32 164 000					
Summa Finansiering/lån	52 514 000					
Summa år 1						501 628

¹) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuellt

²) Amortering på 80 år.

Genomsnittsränta

Ränta och amortering

Ränta och amortering enligt föregående sida

501 628

Avsättningar

Avsättning till fond för fastighetsunderåll 50 kr/m²

70 120

Driftskostnader inkl mervärdeskatt

Fastighetsel	25 000
Hushållsel förbrukning	63 360
Värme (70 kr/m ²)	100 000
Vatten och avlopp	37 000
Renhållning, sophantering	22 000
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	100 000
Rep och underhåll	16 160
Fastighetsförsäkring	30 000
TV (Com-hems basutbud 16 kanaler)	27 000
Administration	37 000
Styrelse och revisor	20 000
Bankkostnader	5 000

Summa driftskostnader ¹

482 520 343 /m²

Skatter

Kommunal fastighetsavgift bostäder ²

0

Summa beräknade årliga kostnader

1 054 268

¹) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, läge, storlek mm. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

²) För bostäder ingår eventuellt fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) kommer att få hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Enligt nu gällande regler.

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal i drift och kapital.

Årsavgifter	869 608
Preliminär hushållsel förbrukning	63 360
Intäkter P-plats (16 st x 200 kr) carport (8 st x 400 kr)	76 800
Vattenintäkt, preliminär va	37 000
Solceller (15 000 kwh x 0,50 öre)	7 500
Summa beräknad årliga intäkter	<u>1 054 268</u>

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade andelstal årsavgifter, insatser. Andelstalen motsvarar boa/total boa.

Ytorna är uppmätt på ritningar.

Lghnr	Hus	Antal rum	BOA m ²	Andelstal	Insatser	Upplåtelse avgift	Summa insats och upplåtelseavg	Årsavgift andelstal	Månads avgift	Prel årsavg el/va/år	Prel el/va/kostnad avgift/mån
1001	1	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	161 100	1 650 000	43 876	3 656	5 075	423
1002	1	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	101 100	1 590 000	43 876	3 656	5 075	423
1003	1	2 r o k	61,3	4,3624	1 283 100	171 900	1 455 000	37 935	3 161	4 388	366
1004	1	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	101 100	1 590 000	43 876	3 656	5 075	423
1005	1	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	161 100	1 650 000	43 876	3 656	5 075	423
1101	1	3 r o k	71,3	5,0740	1 497 300	177 700	1 675 000	44 124	3 677	5 104	425
1102	1	3 r o k	71,7	5,1025	1 497 300	101 700	1 599 000	44 372	3 698	5 133	428
1103	1	3 r o k	71,7	5,1025	1 497 300	101 700	1 599 000	44 372	3 698	5 133	428
1104	1	3 r o k	71,7	5,1025	1 497 300	101 700	1 599 000	44 372	3 698	5 133	428
1105	1	3 r o k	71,3	5,0740	1 497 300	177 700	1 675 000	44 124	3 677	5 104	425
2001	2	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	161 100	1 650 000	43 876	3 656	5 075	423
2002	2	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	101 100	1 590 000	43 876	3 656	5 075	423
2003	2	2 r o k	61,3	4,3624	1 283 100	171 900	1 455 000	37 935	3 161	4 388	366
2004	2	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	101 100	1 590 000	43 876	3 656	5 075	423
2005	2	3 r o k	70,9	5,0455	1 488 900	161 100	1 650 000	43 876	3 656	5 075	423
2101	2	3 r o k	71,3	5,0740	1 497 300	177 700	1 675 000	44 124	3 677	5 104	425
2102	2	3 r o k	71,7	5,1025	1 497 300	101 700	1 599 000	44 372	3 698	5 133	428
2103	2	3 r o k	71,7	5,1025	1 497 300	101 700	1 599 000	44 372	3 698	5 133	428
2104	2	3 r o k	71,7	5,1025	1 497 300	101 700	1 599 000	44 372	3 698	5 133	428
2105	2	3 r o k	71,3	5,0740	1 497 300	177 700	1 675 000	44 124	3 677	5 104	425
Diff											
Summa			1 405,2	100,0000	29 450 400	2 713 600	32 164 000	869 608	72 467	100 589	8 382

Årsavgiften debiteras efter andelstalet som är framtaget utifrån storlek

F.Nyckeltal

Anskaffningskostnad/m ² bostadsarea	37 371
Belåning/m ² bostadsarea år 1:	14 482
Insats & upplåtelseavgifter/m ² bostadsarea: (genomsnitt)	22 889
Amortering/m ² bostadsarea år 1:	181
Avsättning till fond/m ² bostadsarea år 1:	50
Driftskostnader/m ² bostadsarea år 1: (genomsnitt)	343
Årsavgift andelstal/m ² bostadsarea år 1:	619
Årsavgift förbrukning el & va preliminär /m ² bostadsarea år 1:	71

G. Ekonomiska prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
(exkl avsättning till yttre fond)								
Räntor	247 253	244 162	241 071	237 981	234 890	231 799	216 346	200 893
Amortering	254 375	254 375	254 375	254 375	254 375	254 375	254 375	254 375
Fastighetsavgift								38 500
Driftskostnader	482 520	492 170	502 014	512 054	522 295	532 741	588 189	649 408
Summa utbetalningar	984 148	990 707	997 460	1 004 410	1 011 560	1 018 915	1 058 910	1 143 176

Inbetalningar

Årsavgifter/andelstal	869 608	887 000	904 740	922 834	941 291	960 117	1 060 047	1 170 377
Årsavgifter förbrukning el/va/värme	100 360	102 367	104 415	106 503	108 633	110 806	122 338	135 071
Intäkter solceller	7 500	7 650	7 803	7 959	8 118	8 281	9 142	10 094
Intäkter parkering	76 800	78 336	79 903	81 501	83 131	84 793	93 619	103 363
Årsavgifter kr/m ² exkl el/va	619	631	644	657	670	683	754	833
Summa Inbetalningar	1 054 268	1 075 353	1 096 860	1 118 797	1 141 173	1 163 997	1 285 146	1 418 905

Likviditetsöverskott före avsättning

till yttre fond	70 120	84 646	99 400	114 387	129 613	145 081	226 236	275 729
-----------------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------

Föreningens kassa

Ingående saldo utöver har föreningen								
100 000 kr i kassan	0	70 120	154 766	254 166	368 553	498 166	1 383 280	2 687 574

Kassabehållning

	70 120	154 766	254 166	368 553	498 166	643 247	1 609 516	2 963 303
--	--------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------

Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	70 120	140 240	210 360	280 480	350 600	420 720	771 320	1 121 920
--	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Årets netto efter avsättning till yttre fond	0	14 526	29 280	44 267	59 493	74 961	156 116	275 729
--	---	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär(rak) plan på 120 år för byggnad.

Avskrivningsunderlaget är anskaffningskostnaden proportionellt enligt taxeringsvärdet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Avskrivning byggnad	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000
Bokföringsmässigt resultat	-55 505	-40 979	-26 225	-11 238	3 988	19 456	100 611	150 104

Antaganden:

Årsavgifterna höjs med	2,0%
Driftskostnader höjs med	2,0%
Räntenivå genomsnitt	1,22%

H.Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift/m² om: exkl el & va								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	619	631	644	657	670	683	754	833
Antagen räntenivå + 1 %	764	774	785	796	807	819	881	959
Antagen räntenivå -1%	474	488	503	517	532	547	628	707
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +1%	619	635	647	660	674	687	759	838
Antagen inflationsnivå -1%	619	628	640	653	666	679	750	828

I. Övriga upplysningar

Uppmätning av bostadslägenheternas areor är gjorda på ritning.

Föreningen har 16 stycken p-platser & 8 stycken carportar vilka tecknas på separata hyresavtal.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring med syrelseansvar.

Katrineholm 2020-02-05

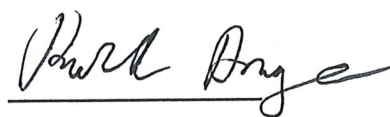
Brf Hemlängtan 1, Vagnhärad



Pär Knutsson



Hans Johansson



Robert Arconge

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 5 februari 2020 för bostadsrättsföreningen Hemlängtan 1, Vagnhärad, org. nr: 769636-4491.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

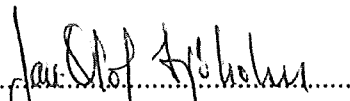
Anskaffningskostnaden i kalkylen avser beräknad kostnad.

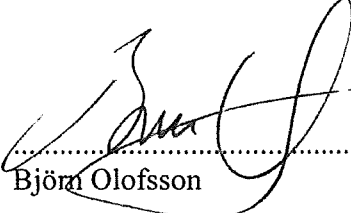
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Vi har inte besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen anser vi att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 11 februari 2020


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2020-02-11, över kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen Hemlängtan 1, Vagnhärad

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2020-01-20
- Stadgar, registrerade 2020-01-20
- Lantmäteriutdrag Trosa Södra Husby 5:136, 2020-02-10
- Situationsplan
- Ritningar
- Offert finansiering, 2019-12-04
- Beräkna taxeringsvärde-Hyreshus 2019-2021