

KOSTNADSKALKYL

***Bonum
Bostadsrättsförening
Cavallo***

Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Cavallo

Organisationsnummer 769632-0170

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2016-04-04 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Riksbyggen planerar att uppföra 1 st. flerbostadshus med sammanlagt 29 lägenheter i Kalmar kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

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

Beräknad kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet. 12 300 000 kr

Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 108 700 000 kr

SUMMA BERÄKNAD KOSTNAD 121 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 45 400 000 kr

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	10 485 000 kr	Pantbrev	0,92	1	0,5% årlig rak
Lån 2	10 485 000 kr	Pantbrev	1,32	3	0,5% årlig rak
Lån 3	10 485 000 kr	Pantbrev	1,74	5	0,5% årlig rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2017-10-23

Summa lån 31 455 000 kr

Insatser 89 545 000 kr

Summa finansiering 121 000 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda september månad 2017.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 630 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele (bedömda kostnader) 210 400 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 500-800 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning samt kostnad för TV/Data/Tele.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser (18 st parkeringsplatser á 500 kr/månad) 108 000 kr

SUMMA INTÄKTER

1 948 400 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	416 500 kr
Amorteringar	157 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,2% -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	370 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

907 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsservice
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
Energiarvode
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
Hushållsel ¹
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹
Renhållning/sophämtning
Hisservice
Serviceavtal
Bonumvärd
Förbrukningsmaterial
Reparationer (löpande underhåll)

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² - kr

SUMMA KOSTNADER 1 850 800 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 95 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 2 600 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 1 948 400 kr

Summa Kostnader - 1 850 800 kr

Återföring Amorteringar 157 300 kr

Avskrivningar - 905 833 kr

SUMMA RESULTAT - 650 933 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år. (se bilaga 1
Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning, se bilagd lägenhetsförteckning.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					18

Nyckeltal

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

kr/m²

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	37 767
Brf:s investeringslån *	13 267
Anskaffningsvärde *	51 033
Årsavgift, bostäder *	687
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	89
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	383
Kassaflöde ***	-1
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	106
Avskrivning ***	382

N. J. J.

Lägenhetsförteckning Bonum Cavallo, RBA (48193)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats	
0111	1001	1	2	72,0 m ²	2	RK	B	B	2 285 000	50 797	4 233	500	0,031164	0,025518	
0112	1002	1	3	63,0 m ²	2	RK	B	B	1 975 000	46 981	3 915	500	0,028823	0,022056	
0115	1005	1	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 575 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,028756	
0121	1101	2	6	85,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 960 000	58 800	4 900	600	0,036074	0,033056	
0122	1102	2	5	69,0 m ²	2	RK	B	B	2 250 000	49 048	4 087	500	0,030091	0,025127	
0123	1103	2	4	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 275 000	62 458	5 205	700	0,036318	0,036574	
0124	1104	2	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 795 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,031213	
0131	1201	3	6	85,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 055 000	58 800	4 900	600	0,036074	0,034117	
0132	1202	3	5	69,0 m ²	2	RK	B	B	2 375 000	49 048	4 087	500	0,030091	0,026523	
0133	1203	3	4	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 395 000	62 458	5 205	700	0,038318	0,037914	
0134	1204	3	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	2 985 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,033335	
0141	1301	4	6	85,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 330 000	58 800	4 900	600	0,036074	0,037188	
0142	1302	4	5	69,0 m ²	2	RK	B	B	2 475 000	49 048	4 087	500	0,030091	0,027640	
0143	1303	4	4	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 625 000	62 458	5 205	700	0,038318	0,040482	
0144	1304	4	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 175 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,035457	
0151	1401	5	6	85,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 470 000	58 800	4 900	600	0,036074	0,038752	
0152	1402	5	5	69,0 m ²	2	RK	B	B	2 575 000	49 048	4 087	500	0,030091	0,028756	
0153	1403	5	4	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 735 000	62 458	5 205	700	0,038318	0,041711	
0154	1404	5	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 250 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,036295	
0161	1501	6	6	85,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 570 000	58 800	4 900	600	0,036074	0,039868	
0162	1502	6	5	69,0 m ²	2	RK	B	B	2 675 000	49 048	4 087	500	0,030091	0,029873	
0163	1503	6	4	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 875 000	62 458	5 205	700	0,038318	0,043274	
0164	1504	6	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 380 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,037746	
0171	1601	7	8	72,0 m ²	2	RK	B	B	2 790 000	50 320	4 193	500	0,030871	0,031157	
0172	1602	7	7	64,0 m ²	2	RK	B	B	2 595 000	46 928	3 911	500	0,028790	0,028980	
0173	1603	7	10	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 550 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,039645	
0174	1604	7	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 550 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,039645	
0181	1701	8	9	102,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	4 350 000	67 122	5 594	800	0,041179	0,048579	
0182	1702	8	1	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 650 000	57 369	4 781	600	0,035196	0,040762	
29 st				2345,0					89 545 000	1 629 999	135 835	17 200	1,000000	1,000000	

Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

Styrelsen ansöker samtidigt om Bolagsverkets tillstånd att ta upp förskott av insatser.

Kalmar 2017-11-01

Bonum Bostadsrättsförening Cavallo



Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Avsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Avsavgifter bostäder	1 630 000	1 662 600	1 695 900	1 729 800	1 764 400	1 799 700	1 987 000	2 193 800	Ökning 2% per år
Avsavgifter förbrukning bostäder	210 400	214 600	218 900	223 300	227 700	232 300	256 500	283 200	Ökning 2% per år
Intäkter biljetter	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	108 000	
Summa intäkter	1 948 400	1 985 200	2 022 800	2 061 100	2 100 100	2 140 000	2 351 500	2 585 000	
Kostnader									
Räntekostnader	416 500	414 400	412 300	410 300	408 200	406 100	395 700	385 200	
Amorteringar	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	
Räntekostnadsutrymme ¹	370 000	368 100	366 200	364 300	362 500	360 600	351 100	341 700	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	907 000	925 100	943 800	962 500	981 800	1 001 400	1 105 600	1 220 700	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift-skatt	-	-	-	-	-	-	-	51 300	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	1 850 800	1 864 900	1 879 400	1 894 400	1 909 800	1 925 400	2 009 700	2 156 200	
Avsättning till underhållsfond	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	Erligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	2 600	25 300	48 400	71 700	95 300	119 600	246 800	333 800	
Ack kassaflöde	2 600	27 900	76 300	148 000	243 300	362 900	609 700	943 500	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	1 948 400	1 985 200	2 022 800	2 061 100	2 100 100	2 140 000	2 351 500	2 585 000	
Summa kostnader	- 1 850 800	- 1 864 900	- 1 879 400	- 1 894 400	- 1 909 800	- 1 925 400	- 2 009 700	- 2 156 200	
Återföring amortering	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	157 300	
Avskrivning²	- 905 833	- 905 833	- 905 833	- 905 833	- 905 833	- 905 833	- 905 833	- 905 833	
Årets resultat	- 650 933	120 300	143 400	166 700	190 300	214 800	341 800	428 800	

Amortering + avsättning till underhållsfond

	252 272	252 272	252 272	252 272	252 272	252 272	252 272	252 272
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

- Ujlfiferäntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,92 %.
- Ujlfiferäntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,32 %.
- Ujlfiferäntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,74 %.

Prognoseerna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadskalkyls/den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,2 %-enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Bilaga 2 Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	687	701	715	730	744	759	838	925
Räntan ökar med 1 % vid	687	745	759	816	830	888	964	1 048
Räntan ökar med 2 % vid	687	789	803	903	917	1 017	1 089	1 170
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	687	706	723	741	759	778	882	1 001
Räntan ökar med 1 % vid	687	749	767	828	846	907	1 005	1 119
Räntan ökar med 2 % vid	687	793	810	913	932	1 036	1 130	1 241

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning (preliminära kostnader för individuell förbrukning).

*Räntenivåer och bindningstider på lån baserar sig på angivna antaganden i Bilaga 1 Ekonomisk prognos.

15