

2 november 2017

**KOSTNADSKALKYL
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VIKAHOLMS ALLÉ 5**

V Ä X J Ö K O M M U N

ORG NR: 769632-0139



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Preliminär finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga intäkter/inbetalningar samt insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 5, org. nr. 769632-0139 i Växjö kommun som registrerats hos Bolagsverket 2016-04-02 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen avser att uppföra 32 st lägenheter fördelat på 2 huskroppar i flerbostadshusform. Båda huskropparna byggs i fyra plan. Byggplatsarbetena beräknas starta under Q1 2017 och inflyttning sker preliminärt under våren 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Bostadsprojektet upphandlas av OBOS Projektutveckling AB och genomförs på totalentreprenad. Enligt entreprenadkontraktet som kommer att upprättas mellan föreningen och OBOS Projektutveckling AB, svarar OBOS Projektutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Projektutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

OBOS Projektutveckling AB garanterar den slutgiltiga anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde, skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Projektutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare, som omnämns i 5 kap 5 § bostadsrättslagen, lämnas genom förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För insatser lämnas insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB eller genom särskild garantiförbindelse utställd av OBOS Sverige AB eller dess dotterbolag. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Tröskeln 1, Växjö kommun

Adress: Vikaholmsallén 37 och 39, 352 20 Växjö

Fastigheternas areal: Totalt 3 613 m²

Bostadsarea : 2 610 m² BOA

Bygglov: Bygglov har erhållits den 2016-10-28

Bebyggelsen utgörs av 2 huskroppar i 4 våningar med 16 lägenheter i vardera huskropp. Totalt 32 lägenheter. Varje huskropp har invändigt trapphus som innefattar teknikrum, hiss samt tillhörande lägenhetsförråd.

Tomtmark/trädgård

För lägenheterna i markplan ingår tomtmark/altan i upplåtelsen. Denna yta är förlagd på husens baksida och avgränsas med häckar. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötseln av marken som ingår i upplåtelsen.

För plan 2-4 ingår direkt anslutande del av loftgången i upplåtelsen. Här finns plats för möblemanng.

Fastigheten kommer att vara del av en gemensamhetsanläggning som innefattar grönytor samt en anlagd lekplats.

Parkering, förvaring, avfallshantering

Till varje lägenhet hör en biluppställningsplats. Utöver det finns 5 st gästparkeringar och 2 st handikappsparkeringar. Merparten av förråden finns invändigt i trapphusen, övriga förråd ligger i direkt anslutningen till respektive lägenhet. Miljörum är placerat på gaveln av respektive huskropp.

Kortfattad byggnadsbeskrivning Lägenheter

Antal våningar	4
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papptak
Fasad	Fasadskivor av betong med inslag av träpanel
Entréplan	Marksten/Loftgång
Dörrsnickerier	Glasad entrédörr
Fönster	Träfönster med utsida av aluminium, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer, Central fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk från och tilluftsventilation med återvinning, ftx
TV/data/tele	Öppen Fiber (Telia)

Kortfattad byggnadsbeskrivning Trapphus och Loftgångar

Antal våningar	4
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade betongelement
Bjälklag	Prefabricerade betongbjälklag
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papptak
Fasad	Fasadskivor av betong med inslag av träpanel
Loftgångar stomme	Stålkonstruktion
Loftgångar bjälklag	Betongbjälklag
Entréplan	Marksten
Dörrsnickerier	Glasat entréparti
Fönster	Träfönster med utsida av aluminium, samtliga fönster har 3-glas isolerruta
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme med radiatorer, Central fjärrvärme

Förråd placerade i trapphus

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Betong
Yttertak:	Papptak
Dörr:	Slät trädörr

Förråd placerade på markplan samt loftgång

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Oisolerad träregelstomme med fasadskivor av betong
Yttertak:	Papptak
Dörr:	Slät trädörr

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekiparkett	Vitmålad gips	Folierad skiva/målad gips
Kök	Ekiparkett	Vitmålad gips	Folierad skiva/målad gips
Bad, wc/dusch/ tvätt	Våtrumsgolv-matta	Våtrumsskiva	Folierad skiva/målad gips
Vardagsrum	Ekiparkett	Vitmålad gips	Folierad skiva/målad gips
Sovrum	Ekiparkett	Vitmålad gips	Folierad skiva/målad gips
Förråd, klädkammare	Ekiparkett	Vitmålad gips	Folierad skiva/målad gips

C **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Köpeskilling för föreningens fastigheter, som sker genom köp av aktiebolaget Vikaholm 5 AB.

12 550 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Projektutveckling AB (inklusive entreprenad-kostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, inteckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen.

68 850 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

81 400 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D **PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Investeringslån totalt

32 500 000 kr

(Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E)

Insatser

48 900 000 kr

Summa beräknad finansiering

81 400 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 833 000	1 år	2,40	rak 0,6%	259 992	65 655	325 647
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 833 000	2 år	2,40	rak 0,6%	259 992	65 655	325 647
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	10 834 000	4 år	2,40	rak 0,6%	260 016	65 661	325 677
Summa lån	32 500 000	snitt	2,40%		780 000	196 971	976 971
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	48 900 000						
Föreningens projektkostnad	81 400 000						
Kapitalutgifter					780 000	196 971	976 971
Driftskostnader, föreningens gemensamma					215 kr/m2 BOA		560 000
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					30 kr/m2 BOA		78 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 614 971

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 32 500 000 kr	<u>kronor</u>
Snittränta, 2,4 %	780 000
Amortering	196 971

Beräknad kapitalutgift år 1 **976 971**

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (30 kr/m ² BOA)	78 000
Driftkostnader och övriga kostnader	560 000
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
totalt år 1** **1 614 971**

Utöver insatser och lån tillser OBOS Projektutveckling AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstid-punkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sidan 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 68 850 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 574 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan. Avskrivningar följer redovisningsreglerna i K2 regelverket.

Föreningens driftskostnader

		Föreningens kostnader
		År 1
Driftskostnader		
Förvaltningskostnader		
Ekonomisk förvaltning		45 000
Teknisk förvaltning		50 000
Styrelsearvoden inkl soc kost		10 000
Revision		15 000
Fastighetsförsäkring		55 000
Övriga förvaltningskostnader		
Förbrukningskostnader		
Värme, varmvatten (köpt el)		160 000
Vatten, avlopp		75 000
El, gemensam		20 000
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		50 000
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
Skötsel		
Fastighetsskötsel		
Städning, trapphus och gem utrym.		20 000
Service tekniska inst.		10 000
Gemensamhetsanläggning		20 000
Driftsreserv		30 000
Summa		560 000

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge november 2017.

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av hushållsel
- har eget abonnemang avseende data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	31 183
Belåning (slutfinansiering)	12 450
Insats	18 733
Årsavgift snitt	619
Föreningens driftkostnad	215
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	46
Avsättning till yttre underhåll	30
Avskrivning byggnader	220

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 32 st lägenheter

1 614 971

Summa beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 614 971

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Lägenhets- beskrivning	Insats Kr	Insats kr/m2	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m2	Kostnad ber. el kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
111	67	2 Rok	1 345 000	20 135	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
112	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
113	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
114	95	4 Rok	1 795 000	18 915	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
121	67	2 Rok	1 245 000	18 638	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
122	82	3 Rok	1 460 000	17 740	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
123	82	3 Rok	1 460 000	17 740	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
124	95	4 Rok	1 645 000	17 334	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
131	67	2 Rok	1 295 000	19 386	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
132	82	3 Rok	1 495 000	18 165	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
133	82	3 Rok	1 495 000	18 165	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
134	95	4 Rok	1 695 000	17 861	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
141	67	2 Rok	1 345 000	20 135	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
142	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
143	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
144	95	4 Rok	1 795 000	18 915	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
211	67	2 Rok	1 345 000	20 135	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
212	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
213	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
214	95	4 Rok	1 795 000	18 915	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
221	67	2 Rok	1 245 000	18 638	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
222	82	3 Rok	1 460 000	17 740	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
223	82	3 Rok	1 460 000	17 740	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
224	95	4 Rok	1 645 000	17 334	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
231	67	2 Rok	1 295 000	19 386	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
232	82	3 Rok	1 495 000	18 165	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
233	82	3 Rok	1 495 000	18 165	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
234	95	4 Rok	1 695 000	17 861	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
241	67	2 Rok	1 345 000	20 135	2,6722%	43 155	3 596	646	256	3 852
242	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
243	82	3 Rok	1 595 000	19 380	3,1472%	50 827	4 236	618	315	4 551
244	95	4 Rok	1 795 000	18 915	3,5334%	57 063	4 755	601	364	5 119
Justerings										
BOA	2 610		48 900 000		100,00%	1 614 971				
Antal	32									

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Kostnad för tv, tele, medicabonnemang ingår inte i ovanstående redovisning. Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet. Lägenhetsarean är uppmätt på ritning.

H EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

Utbetalningar	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	780	775	771	766	761	756	733	709
Amortering ²⁾	197	197	197	197	197	197	197	197
Driftskostnader ⁴⁾	560	571	583	594	606	618	683	754
Fastighetsavgift								57
Summa årsutbetalningar	1 537	1 543	1 550	1 557	1 564	1 572	1 612	1 716
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁶⁾	1 615	1 647	1 680	1 714	1 748	1 783	1 969	2 174
Årsavgifter kr/m2	619	631	644	657	670	683	754	833
Årets nettobetalingar	78	104	130	157	184	211	356	457
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning ⁹⁾	178	282	412	569	753	964	2 451	4 643
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	78	158	241	326	414	504	996	1 562

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor ¹⁾	780	775	771	766	761	756	733	709
Avsättning underhållsfond ³⁾	78	80	81	83	84	86	95	105
Driftskostnader ⁴⁾	560	571	583	594	606	618	683	754
Fastighetsavgift								57
Avskrivning byggnader 120 år	574	574	574	574	574	574	574	574
Summa årskostnader	1 992	2 000	2 008	2 017	2 025	2 035	2 084	2 198
Intäkter								
Årsavgifter ⁶⁾	1 615	1 647	1 680	1 714	1 748	1 783	1 969	2 174
Bokföringsmässigt resultat	-377	-353	-328	-303	-277	-251	-116	-25
Ackumulerat resultat	-377	-729	-1 057	-1 360	-1 637	-1 889	-2 743	-2 939

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är ca 2,4 % vilket är genomsnittet för upptagna räntor. Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
 - 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
 - 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.
 - 4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
 - 6) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år.
 - 9) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden.
- Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål. Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 2,40%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	494	619	743
2	507	631	755
3	521	644	767
4	534	657	779
5	548	670	791
6	562	683	804
11	637	754	871

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	619	619	619
2	629	631	633
3	639	644	649
4	649	657	664
5	659	670	680
6	670	683	697
11	726	754	785

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet

67 m² per år/mån

1 % lägre ränta	8 342 / 695
1 % högre ränta, tillkommer	8 342 / 695
2 % högre ränta, tillkommer	16 683 / 1 390
3 % högre ränta, tillkommer	25 025 / 2 085

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

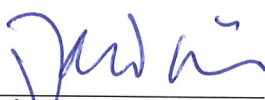
- 1 Kostnad för elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Vikaholms Allé 5 och OBOS Projektutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Projektutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Uppgifterna i denna kostnadskalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 80 000 kr per lägenhet, totalt 2 560 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Växjö 2 november 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKAHOLMS ALLÉ 5


Jan Åglöv


Max Engqvist


Johan Nilsson