

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BOKLOK LAVETTEN

LULEÅ KOMMUN

ORG NR: 769627-0813

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	2
C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	3
D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER SAMT TABELL MED LÄGENHETSREDOVISNING	4
E. NYCKELTAL	5
F. EKONOMISK PROGNOZ	6
G. KÄNSLIGHETSANALYS	7
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen BoKlok Lavetten, Luleå kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnad uppföra 28 lägenheter i Luleå kommun.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Skanska AB garanterar i särskild borgensförbindelse en säkerhet för inbetalda förskott. Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande, december 2013, bedömda förutsättningarna för finansiering för projektet med byggstart under april 2014.

B. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet och kostnad för entreprenaden inklusive mervärdesskatt.	56 450 000 kr
Likviditetsreserv	55 000 kr
BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	56 505 000 kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt insatser etc.
Med tanke på de nya avskrivningsreglerna som träder i kraft 2014-01-01 så är inte längre progressiv avskrivning tillåten. Utredning pågår vad för avskrivningsregler som ska tillämpas.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²	Räntesats ³ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴ (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån	22 211 000	3 mån - 5 år	3,55	788 491	22 211	810 702
Summa	22 211 000			788 491	22 211	810 702
Insatser	34 294 000					
Summa Finansiering	56 505 000					
Avgår Räntebäring						-275
Summa Nettokapitalkostnad år 1						810 427

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,

i enlighet med föreningens stadgar, (35 kr/m²).

Driftkostnader exkl hushållsel, telefoni och ev. utökad utbud av TV.

Fastighetsavgift, bostäder⁵

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER ÅR 1

67 620

511 980

0

1 390 027 kr

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³ Antagna räntesatser är högre än dagsaktuella räntor vid kalkylens upprättande

⁴ Amortering beräknas första året vara 0,1% och sedan amorteras progressivt med uppräkningsfaktor på ca 6,4%

⁵ För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter	1 171 800
Årsavgifter TV, bredband och telefoni ¹	84 000
Hysesintäkter carport och parkeringsplatser ²	139 800
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1	1 395 600

¹ TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 250 kr lgh/mån. Kostnad för eventuell TV utöver bastubud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

² Preliminärt 30 carportar á 375 kr/mån och 4 parkeringsplatser á 100 kr/mån.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning								
Lgh nr	Bostads- area, ca	Antal rum ²	Mark Balkong ³	Insats	Andels- tal	Årsavgift	Årsavgift TV, bredband och telefoni ¹	Månads- avgift ⁴
	(m ²)			(kr)	(%)	(kr)	(kr)	(kr)
A41R	81	4 RoK	M	1 444 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
A31R	69	3 RoK	M	1 270 000	3,5714	41 850	3 000	3 738
A42R	81	4 RoK	B	1 394 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
A32R	69	3 RoK	B	1 220 000	3,5714	41 850	3 000	3 738
B41S	81	4 RoK	M	1 444 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
B31S	70	3 RoK	M	1 274 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
B21S	53	2 RoK	M	954 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
B42S	81	4 RoK	B	1 394 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
B32S	70	3 RoK	B	1 224 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
B22S	53	2 RoK	B	914 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
C41R	81	4 RoK	M	1 444 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
C31R	70	3 RoK	M	1 274 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
C21R	53	2 RoK	M	974 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
C42R	81	4 RoK	B	1 394 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
C32R	70	3 RoK	B	1 224 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
C22R	53	2 RoK	B	944 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
D41R	81	4 RoK	M	1 444 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
D31R	70	3 RoK	M	1 274 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
D21R	53	2 RoK	M	974 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
D42R	81	4 RoK	B	1 394 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
D32R	70	3 RoK	B	1 224 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
D22R	53	2 RoK	B	944 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
E41R	81	4 RoK	M	1 444 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
E31R	70	3 RoK	M	1 274 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
E21R	53	2 RoK	M	974 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
E42R	81	4 RoK	B	1 394 000	4,1925	49 128	3 000	4 344
E32R	70	3 RoK	B	1 224 000	3,6232	42 457	3 000	3 788
E22R	53	2 RoK	B	944 000	2,7433	32 146	3 000	2 929
diff					0,000	-4,0	0,0	
SUMMA	1 932,0			34 294 000	100,000	1 171 800	84 000	

² RoK = Rum och Kök.

³ M = Markplan B = Balkong

⁴ Månadsavgift år 1. Kostnad för hushållsel och ev utökat utbud utöver grundutbudet för TV/telefon/bredband tillkommer.

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	29 247 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	11 496 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	17 751 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl hushållsel och ev. utökat utbud utöver grundutbud TV/tele/bredband)	265 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (exkl hushållsel och ev. utökat utbud utöver grundutbud TV/tele/bredband)	650 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea.

F. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter efter schablon	1 171 800	1 195 236	1 219 141	1 243 524	1 268 994	1 293 762	1 428 418
Årsavgifter TV/Telefon/Bredband	84 000	85 680	87 394	89 141	90 924	92 743	102 396
Årsavgift kr/m ²	650	663	676	690	704	718	792
Övriga intäkter							
Hyresintäkter	139 800	142 596	145 448	148 357	151 324	154 350	170 415
Räntor	275	303	409	596	865	1 218	4 314
Summa intäkter	1 395 075	1 423 815	1 452 992	1 481 618	1 511 607	1 542 073	1 705 542
Kapitalkostnader							
Räntor	788 491	787 702	786 863	785 970	785 020	784 009	777 895
amorteringar	22 211	23 635	25 150	26 762	28 478	30 304	41 346
Driftkostnader	511 980	522 220	532 664	543 317	554 184	565 267	624 101
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	67 620	68 972	70 352	71 759	73 194	74 658	82 428
Akkumulerad fondavsättning	67 620	136 592	206 944	278 703	351 897	426 555	822 849
Årets överskott	5 574	21 286	37 363	53 810	70 632	87 835	179 772
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	60 574	81 859	119 222	173 032	243 663	331 499	1 042 474
Summa kostnader	1 395 676	1 423 815	1 452 992	1 481 618	1 511 607	1 542 073	1 705 542

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Låneslukt	22 211 000	22 188 789	22 165 154	22 140 004	22 113 242	22 084 764	21 912 530
* Kassabehållning inkl fond	128 194	218 452	326 166	451 735	595 561	758 054	1 865 323

Förutsättningar

Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.

Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.

Räntan på kassan har satts till 0,5%.

Antagen inflation 2,0 %.

Avskrivning enligt rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningar innebär att föreningen får ett bokföringsmässigt underskott.

Utredning gällande nya avskrivningsregler 2014-01-01 pågår.

Medelränta är 3,55 %.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:							
Anlagen inflationsnivå och							
Anlagen räntenivå	650	663	676	690	704	718	792
Anlagen räntenivå + 1%	765	778	791	804	818	832	906
Anlagen räntenivå + 2%	880	893	906	919	932	946	1019
Anlagen räntenivå - 1%	535	548	562	575	589	603	679
Anlagen räntenivå och							
Anlagen inflationsnivå + 1%	650	666	682	699	717	734	830
Anlagen inflationsnivå + 2%	650	669	689	709	730	751	871
Anlagen inflationsnivå - 1 %	650	660	670	681	691	702	758

I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel, ev utökad utbud TV/telefoni/bredband.

Anlagen räntenivå 3,55%.

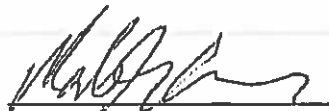
Anlagen inflationsnivå 2,0 %.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av andelstal och insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Luleå den 20/12 2013

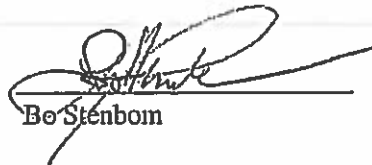
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOKLOK LAVETTEN



Mats Andersson



Lars-Erik Blom



Bo Stenbom

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl av den 2013-12-20 för bostadsrättsföreningen BoKlok Lavetten, org. nr: 769627-0813.

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

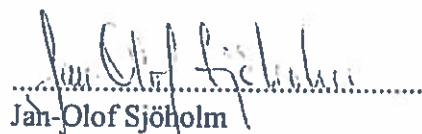
De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

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

Stockholm den 6 februari 2014


Ivar Stenport


Jan-Olof Sjöholm

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

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2014-02-06, över kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningen BoKlok Lavetten.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2014-02-05
- Stadgar, registrerade 2013-10-28
- Ritningar; situationsplan, planer och fasader
- Offert totalentreprenad, 2014-01-31
- Finansieringsoffert, 2014-01-24
- Borgensförbindelse förskott, 2014-02-03