
Kostnadskalkyl för

Brf Stenbumlingen 89 unt Brf Stenberg

Org.nr. 769637-0811

PHR
OK

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Stenbumlingen 89 unt Brf Stenberg
Organisationsnummer 769637-0811

Kalkylen avser fastigheten del av Idenors-Ulvsta 5:2 i Hudiksvall kommun.

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2019-01-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2019 - 2020 uppföra totalt 8 st bostadsrättslägenheter med ett stort fokus på hållbarhet och låg energiförbrukning. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 1 254 m². Upplåtelse beräknas påbörjas kvartal fyra 2019. inflyttning beräknas till kvartal ett 2020. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Fastigheten förvärvas genom en rak transaktion mellan bostadsrättsföreningen och fysisk person.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat öäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	del av Idenors-Ulvsta 5:2
Kommun:	Hudiksvall
Adress:	Stenberg 64-66
Tomtareal:	Ca: 7 269 m ²
Byggnadsår:	2019 - 2020
Gemensamhetsanläggning:	Hudiksvall Hallen GA:4
Servitut:	Saknas på fastigheten
Typ av hus:	Friliggande samt parhus.
Boarea:	1 254 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	8 st
Parkering:	8 garageplatser.
Detaljplan:	Utanför detaljplanerat område
Projektets status:	Bygglövsansökan inskickad

B. Projektkostnad

Anskaffningskostnad, beräknad (inkl köpeskilling fastighet, entreprenadkostnad m m.)	36 721 355 kr
Lagfart	57 645 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	- kr
Summa	36 779 000 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Att finansiera	36 829 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån med snittränta Kredittiden motsvarar bindningstiden.	2,00%	5 000 000 kr
Insatser		25 463 200 kr
Upplåtelseavgifter		6 365 800 kr
Summa		36 829 000 kr

PHB Öcu
FTA

D. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2019

	Byggnad	Mark	Totalt	Bostäder
				10 600 000 kr
				1 175 000 kr
Uttagna pantbrev	5 500 000 kr			11 775 000 kr

E. Föreningens kostnader

Ränta	2,00%		100 000 kr
Driftskostnader, uppskattade	181 kr/m ²		227 000 kr
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift*			- kr
Avskrivning av byggkostnaden **	1,00%	185 380 kr	- kr
Amorteringar ***	1,00%		50 000 kr
Avsättning underhåll ***	40 kr/m ²		50 000 kr
Summa			427 000 kr

* Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

** Avskrivningsbeloppet är beroende av byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

*** Amortering sker med 1% årligen.

**** Enligt föreningens stadgar § 47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

F. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	427 000 kr
Summa	427 000 kr

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Totalt kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	207	16,5072%	4 388 000	1 097 000	5 485 000	70 486	5 874
2	243	19,3780%	3 600 000	900 000	4 500 000	82 744	6 895
3	174	13,8756%	3 688 800	922 200	4 611 000	59 249	4 937
4	133	10,6061%	2 956 000	739 000	3 695 000	45 288	3 774
5	133	10,6061%	2 796 000	699 000	3 495 000	45 288	3 774
6	116	9,2504%	2 459 200	614 800	3 074 000	39 499	3 292
7	116	9,2504%	2 459 200	614 800	3 074 000	39 499	3 292
8	132	10,5263%	3 116 000	779 000	3 895 000	44 947	3 746
	1254	100%	25 463 200	6 365 800	31 829 000	427 000	35 583

Kostnaden för lägenhetens hemförsäkring ingår ej i årsavgift ovan.

Handwritten signature:
SAB
CYLITA

I. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	29 329 kr/m ²
Föreningslån	3 987 kr/m ²
Insats + upplåtelse	25 382 kr/m ²
Driftkostnad	181 kr/m ²
Årsavgift	341 kr/m ²
Avskrivningar	148 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2019-06-10. Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

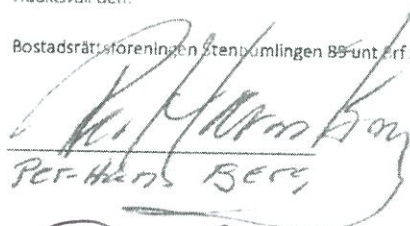
Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

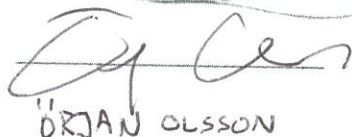
Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys med avseende på förändring av ränta och inflation.

Hudiksvall den:

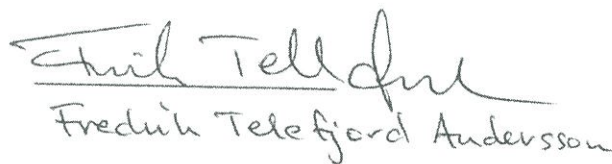
Bostadsrättsföreningen Stensjömlingen 85-unt erf Stenberg



Per-Henrik BERG



ÖRJAN OLSSON



Fredrik Telefjord Andersson