

# ***KOSTNADSKALKYL***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Viktoriastrand***

## **Kostnadskalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Viktoriastrand***

***Organisationsnummer 769634-5946***

### **Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2017-04-12 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 2 st. flerbostadshus med sammanlagt 39 lägenheter i Skellefteå 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.	10 500 000 kr
Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm	115 000 000 kr
<b>SUMMA BERÄKNAD KOSTNAD</b>	<b>125 500 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 27 606 000 kr

## Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	10 534 000 kr	Pantbrev	1,11	1	0,5% årlig rak
Lån 2	10 533 000 kr	Pantbrev	1,33	3	0,5% årlig rak
Lån 3	10 533 000 kr	Pantbrev	1,57	5	0,5% årlig rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2017-11-09

<b>Summa lån</b>	<b>31 600 000 kr</b>
Insatser	93 900 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>125 500 000 kr</b>

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 1 882 600 kr

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder  
/Individuellt uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader) 200 000 kr

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

<sup>1)</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200-600 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.

#### Övriga intäkter

Intäkter bilplatser (30 st garageplatser á 940 kr/månad) 338 400 kr

**SUMMA INTÄKTER 2 421 000 kr**

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader**

Räntor	421 600 kr
Amorteringar	158 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,25 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära	400 000 kr

**Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall** 1 298 400 kr

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetservice  
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)  
Energiarvode  
Trappstädning  
Utestädning (inkl snöröjning)  
Styrelsearvode  
Revisionsarvode  
Försäkringar  
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>  
Elförbrukning inkl hushållsel <sup>1</sup>  
Vattenförbrukning inkl hushåll <sup>1</sup>  
TV/Data/Tele (Grundutbud)  
Renhållning/sophämtning  
Hisservice  
Serviceavtal  
Förbrukningsmaterial  
Reparationer (löpande underhåll)  
Drift garage

<sup>1</sup> Se föregående sida.

### **Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup> - kr

**SUMMA KOSTNADER** 2 278 000 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 125 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE** 18 000 kr

<sup>2</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. /Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler /garage.

## RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		2 421 000 kr
Summa Kostnader	-	2 278 000 kr
Återföring Amorteringar		158 000 kr
Avskrivningar	-	958 333 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	-	<b>657 333 kr</b>

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

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt tabell nedan.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
30					

Förening har tecknat ett hyresavtal med Skebo att blockförhyra 30 garegeplatser under en 25 års period.

## Nyckeltal

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

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

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

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	33 917
Brf:s investeringslån *	11 414
Anskaffningsvärde *	45 331
Årsavgift, bostäder *	680
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	72
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	469
Kassaflöde ***	7
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	102
Avskrivning ***	346

## 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.**

Skellefteå 2017-

Riksbyggen Bostadsrättsförening Viktoriastrand

.....

.....

# Lägenhetsförteckning Viktoriastrand, RBA (41026)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data				
	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal
0101	1001	1	13	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	2 995 000	61 070	5 089	0,032439	0,031885
0102	1002	1	13	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	2 995 000	61 070	5 089	0,032439	0,031885
0103	1101	2	13	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	3 295 000	61 070	5 089	0,032439	0,035079
0104	1102	2	15	37,5 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	1 455 000	30 699	2 558	0,016307	0,015490
0105	1103	2	15	37,5 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	1 455 000	30 699	2 558	0,016307	0,015490
0106	1104	2	13	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	3 295 000	61 070	5 089	0,032439	0,035079
0107	1201	3	13	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	3 395 000	61 070	5 089	0,032439	0,036144
0108	1202	3	15	37,5 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	1 495 000	30 699	2 558	0,016307	0,015916
0109	1203	3	15	37,5 m <sup>2</sup>	1	RK	WcD	B	1 495 000	30 699	2 558	0,016307	0,015916
0110	1204	3	13	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	3 395 000	61 070	5 089	0,032439	0,036144
0111	1301	4	14	93,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B/T	3 795 000	63 198	5 266	0,033569	0,040402
0112	1001	1	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 595 000	38 050	3 171	0,020212	0,016981
0113	1002	1	11	95,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B	2 995 000	60 683	5 057	0,032234	0,031885
0114	1101	2	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 195 000	49 560	4 130	0,026325	0,023369
0115	1102	2	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 845 000	38 050	3 171	0,020212	0,019642
0116	1103	2	12	95,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B/B	3 295 000	61 747	5 146	0,032799	0,035079
0117	1201	3	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 295 000	49 560	4 130	0,026325	0,024433
0118	1202	3	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 895 000	38 050	3 171	0,020212	0,020175
0119	1203	3	12	95,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B/B	3 395 000	61 747	5 146	0,032799	0,036144
0120	1301	4	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 395 000	49 560	4 130	0,026325	0,025498
0121	1302	4	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 945 000	38 050	3 171	0,020212	0,020707
0122	1303	4	12	95,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B/B	3 495 000	61 747	5 146	0,032799	0,037209
0123	1401	5	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 495 000	49 560	4 130	0,026325	0,026562
0124	1402	5	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 995 000	38 050	3 171	0,020212	0,021239
0125	1403	5	12	95,5 m <sup>2</sup>	4	RK	WcD, Wc	B/B	3 595 000	61 747	5 146	0,032799	0,038273
0126	1001	1	2	71,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B	1 795 000	48 254	4 021	0,025632	0,019110
0127	1002	1	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 520 000	38 050	3 171	0,020212	0,016182
0128	1101	2	6	71,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 195 000	49 318	4 110	0,026197	0,023369
0129	1102	2	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 795 000	38 050	3 171	0,020212	0,019110
0130	1103	2	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 165 000	49 560	4 130	0,026325	0,023049
0131	1201	3	6	71,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 295 000	49 318	4 110	0,026197	0,024433
0132	1202	3	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 845 000	38 050	3 171	0,020212	0,019642

Lägenhetsförteckning  
Viktoriastrand, RBA (41026)

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
0133	1203	3	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 265 000	49 560	4 130		0,026325	0,024114
0134	1301	4	6	71,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 395 000	49 318	4 110		0,026197	0,025498
0135	1302	4	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 895 000	38 050	3 171		0,020212	0,020175
0136	1303	4	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 365 000	49 560	4 130		0,026325	0,025178
0137	1401	5	6	71,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 495 000	49 318	4 110		0,026197	0,026562
0138	1402	5	1	52,5 m <sup>2</sup>	2	RK	WcD	B	1 945 000	38 050	3 171		0,020212	0,020707
0139	1403	5	7	75,5 m <sup>2</sup>	3	RK	WcD	B/B	2 465 000	49 560	4 130		0,026325	0,026243
39 st				2768,5					93 930 000	1 882 591	156 884		1,000000	1,000000
													0	



## Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Årsavgifterna 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
<b>Intäkter</b>										
Årsavgifter bostäder	1 882 600	1 920 200	1 958 600	1 997 600	2 037 600	2 078 500	2 119 000	2 294 900	2 533 700	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	200 000	204 000	208 100	212 200	216 500	220 800	225 200	243 800	269 200	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	338 400	345 200	352 100	359 100	366 300	373 600	381 000	412 500	455 400	
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 421 000</b>	<b>2 469 400</b>	<b>2 518 800</b>	<b>2 569 100</b>	<b>2 620 600</b>	<b>2 672 900</b>	<b>2 726 000</b>	<b>2 951 200</b>	<b>3 258 300</b>	
<b>Kostnader</b>										
Räntekostnader	421 600	419 500	417 400	415 300	413 100	411 000	408 900	406 800	389 900	
Amorteringar	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	
Räntekostnadsutrymme <sup>a)</sup>	400 000	399 000	398 000	397 000	396 000	395 000	394 000	380 100	370 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 298 400	1 324 400	1 350 900	1 377 900	1 405 400	1 433 500	1 462 000	1 582 700	1 747 500	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift/-skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	69 000	Ökning 2% / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 278 000</b>	<b>2 299 900</b>	<b>2 322 300</b>	<b>2 345 200</b>	<b>2 368 500</b>	<b>2 392 500</b>	<b>2 417 400</b>	<b>2 521 300</b>	<b>2 734 500</b>	
Avsättning till underhållsfond	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	Enligt finans- och underhållsplan
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>18 000</b>	<b>44 500</b>	<b>71 500</b>	<b>98 900</b>	<b>127 100</b>	<b>155 400</b>	<b>184 600</b>	<b>304 900</b>	<b>398 800</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>18 000</b>	<b>62 500</b>	<b>134 000</b>	<b>232 900</b>	<b>360 000</b>	<b>515 400</b>	<b>690 000</b>	<b>820 300</b>	<b>1 219 100</b>	

### RESULTATPROGNOS

	Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	2 421 000	2 469 400	2 518 800	2 569 100	2 620 600	2 672 900	2 726 000	2 951 200	3 258 300	
Summa kostnader	- 2 278 000	- 2 299 900	- 2 322 300	- 2 345 200	- 2 368 500	- 2 392 500	- 2 417 400	- 2 521 300	- 2 734 500	
Aterföring amortering	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	158 000	
Avskrivning <sup>b)</sup>	- 958 333	- 958 333	- 958 333	- 958 333	- 958 333	- 958 333	- 958 333	- 958 333	- 958 333	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 657 333</b>	<b>- 630 833</b>	<b>- 603 833</b>	<b>- 576 433</b>	<b>- 548 233</b>	<b>- 519 933</b>	<b>- 492 733</b>	<b>- 370 433</b>	<b>- 276 533</b>	
Amortering + avsättning till underhållsfond	283 000	283 000	283 000	283 000	283 000	283 000	283 000	283 000	283 000	

### Prognosförutsättningar

- Utlånsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,11 %.
- Utlånsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,33 %.
- Utlånsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,57 %.

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsräknytt upprättande.

<sup>a)</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 1,25 %-enhetshöjning av låneräntan.

<sup>b)</sup> Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

## Bilaga 2 Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	680	694	707	722	736	751	829	915
Räntan ökar med 1 % vid	680	731	745	796	810	862	937	1 020
Räntan ökar med 2 % vid	680	769	783	871	885	973	1 045	1 126
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	680	699	718	737	756	776	886	1 013
Räntan ökar med 1 % vid	680	737	755	811	830	887	991	1 114
Räntan ökar med 2 % vid	680	775	793	885	904	998	1 099	1 219

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.