

Kostnads kalkyl enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Stensundet

Organisationsnummer 716402-5806

Denna kostnads kalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 1980-01-11 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 ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamma aktiviteter. Föreningens byggnad är utökad för tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. 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 två flerbostadshus med sammanlagt 43 lägenheter i Trosa kommun för att senare överlåta till bostadsrättsföreningen.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trosa Predikanten 4
Areal:	3 054 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Trosa kommun 2023-01-09
Antal Byggnader:	2
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	43
BOA (m ²):	3 343

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 4 våningar med sammanlagt 43 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

C. Beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet, totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 193 600 000 kr

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 193 600 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 34 761 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan**
Lån 1	13 173 000 kr	Pantbrev	4,33	2	1,0% rak
Lån 2	13 173 000 kr	Pantbrev	4,08	3	1,0% rak
Lån 3	13 174 000 kr	Pantbrev	3,88	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-04-11

**Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

Summa lån 39 520 000 kr

Insatser 154 080 000 kr

SUMMA FINANSIERING 193 600 000 kr

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

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 226 000 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel, 564 900 kr

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 13 st parkeringsplatser á 500 kr/månad 78 000 kr

SUMMA INTÄKTER

3 868 900 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 612 900 kr
Amorteringar	197 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	276 600 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 1 648 100 kr

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift
Lokalvård gemensamma utrymmen
Utemiljö inkl snöröjning
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹
Elförbrukning inkl hushållsel ¹
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹
TV/Data/Tele (Grundutbud)
Renhållning/sophämtning
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer
Bonumvärd
Löpande underhåll
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter

**) Beräknade kostnader efter normalförbrukning.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 3 735 200 kr

Avsättning till underhållsfond. 100 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 33 700 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter 3 868 900 kr

Summa Kostnader - 3 735 200 kr

Återföring Amorteringar 197 600 kr

Avskrivningar - 1 405 000 kr

SUMMA RESULTAT - 1 073 700 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					13*

* varav 5 st med laddstolpe

Hyra för parkeringsplats är 500 kr/månad.

Lägenhetsförteckning
Bonum Stensundet, RBA (137608)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän:Nr	Vän:Nr	Vän:Nr	Lgh:Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats						
2431	1301	3	3	3	20	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		4 350 000	85 852	7 154	1 300	0,026612	0,026612	0,028232						
2432	1302	3	3	3	21	54,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		2 675 000	57 850	4 821	800	0,017932	0,017932	0,017361						
2433	1303	3	3	3	25	81,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 895 000	77 950	6 496	1 100	0,024163	0,024163	0,025279						
2501	1001	0	3	3	19	93,0 m ²	4	RK	B, Wc	U	F		4 155 000	83 799	6 983	1 300	0,025976	0,025976	0,026967						
2502	1002	0	3	3	17	88,0 m ²	4	RK	B, Wc	U	F		3 975 000	80 967	6 747	1 200	0,025098	0,025098	0,025798						
2511	1101	1	3	3	23	81,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 755 000	77 923	6 494	1 100	0,024155	0,024155	0,024370						
2512	1102	1	3	3	24	54,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		2 550 000	57 850	4 821	800	0,017932	0,017932	0,016550						
2513	1103	1	3	3	20	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		4 155 000	85 852	7 154	1 300	0,026612	0,026612	0,026967						
2521	1201	2	3	3	23	81,0 m ²	3	RK	B, Wc	Ing B	F		3 850 000	77 923	6 494	1 100	0,024155	0,024155	0,024987						
2522	1202	2	3	3	24	54,0 m ²	2	RK	B	Ing B	F		2 650 000	57 850	4 821	800	0,017932	0,017932	0,017199						
2523	1203	2	3	3	20	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing B	F		4 275 000	85 852	7 154	1 300	0,026612	0,026612	0,027745						
43 st																				3343,0	3 226 001	268 834	46 900	0,999999	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 3 343 m² LOA: 0 m²

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

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

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

	kr/m ²
Insatser *	46 090
Föreningens lån *	11 822
Anskaffningsvärde *	57 912
Belåningsgrad	20,4%
Snittränta föreningens lån	4,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,7%
Årsavgift, bostäder *	965
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	169
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	493
Kassaflöde ****	10
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	89
Avskrivning ****	420

H. 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
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	3 226 000	3 290 500	3 356 300	3 423 500	3 491 900	3 561 800	3 932 500	4 341 800	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	564 900	576 200	587 700	599 400	611 400	623 700	688 600	760 200	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	78 000	
Summa intäkter	3 868 900	3 944 700	4 022 000	4 100 900	4 181 300	4 263 500	4 699 100	5 180 000	
Kostnader									
Räntekostnader	1 612 900	1 596 700	1 580 500	1 564 400	1 548 200	1 532 000	1 451 000	1 370 100	
Amorteringar	197 600	197 600	197 600	395 200	395 200	395 200	395 200	395 200	
Räntekostnadsutrymme ¹	276 600	273 900	271 100	268 300	265 600	262 800	249 000	235 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 648 100	1 681 100	1 714 700	1 749 000	1 784 000	1 819 700	2 009 100	2 218 200	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift/-skatt	-	-	-	-	-	-	-	350 900	Ökning 2% / år
Summa kostnader	3 735 200	3 749 300	3 763 900	3 976 900	3 993 000	4 009 700	4 104 300	4 569 500	

Avsättning till underhållsfond 100 000 100 000 100 000 100 000 100 000 100 000 100 000 100 000 100 000 Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde	33 700	95 400	158 100	24 000	88 300	153 800	494 800	510 500	
Äck kassaflöde	33 700	129 100	287 200	311 200	399 500	553 300	1 048 100	1 558 600	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 868 900	3 944 700	4 022 000	4 100 900	4 181 300	4 263 500	4 699 100	5 180 000	
Summa kostnader	- 3 735 200	- 3 749 300	- 3 763 900	- 3 976 900	- 3 993 000	- 4 009 700	- 4 104 300	- 4 569 500	
Aterföring amortering	197 600	197 600	197 600	395 200	395 200	395 200	395 200	395 200	
Avskrivning ²	- 1 405 000	- 1 405 000	- 1 405 000	- 1 405 000	- 1 405 000	- 1 405 000	- 1 405 000	- 1 405 000	
Årets resultat	- 1 073 700	- 1 012 000	- 949 300	- 885 800	- 821 500	- 756 000	- 415 000	- 399 300	
Amortering + avsättning till underhållsfond	297 602	297 602	297 602	495 204	495 204	495 204	495 204	495 204	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	4,33%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	4,08%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	3,88%

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,70% -enhetshöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m ² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
	965	984	1 004	1 024	1 045	1 065	1 176	1 341
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	14,03
		%	%	%	%	%	%	%
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	965	984	1 042	1 100	1 119	1 177	1 282	1 441
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	965	984	1 042	1 100	1 119	1 177	1 282	1 441
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	965	984	1 080	1 176	1 194	1 288	1 387	1 541
		1,93	9,81	8,83	1,61	7,86	7,69	11,04
		%	%	%	%	%	%	%
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	965	989	1 013	1 035	1 060	1 086	1 227	1 443
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	965	989	1 051	1 111	1 135	1 197	1 327	1 538
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	965	989	1 089	1 186	1 210	1 308	1 433	1 638
		2,51	2,39	2,22	2,40	2,39	13,00	17,67
		%	%	%	%	%	%	%
		2,45	6,28	5,72	2,16	5,45	10,91	15,88
		%	%	%	%	%	%	%
		2,45	10,16	8,89	2,04	8,12	9,53	14,29
		%	%	%	%	%	%	%

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Datum 2022-10-19
 Boa: 3 343
 Avsättning UH-fond kr/m²: 30
 Lån: 39 520 000
 Amortering/m²: 59
 Summa Amortering+UH/m²: 89

Arliga UH-kostnader

Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
34 000	117 000	160 000	2 382 000	229 000	3 406 000	233 000	2 368 000	1 870 000	516 000

Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
197 602	197 602	197 602	197 602	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204
-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
297 602 kr	297 602 kr	297 602 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr

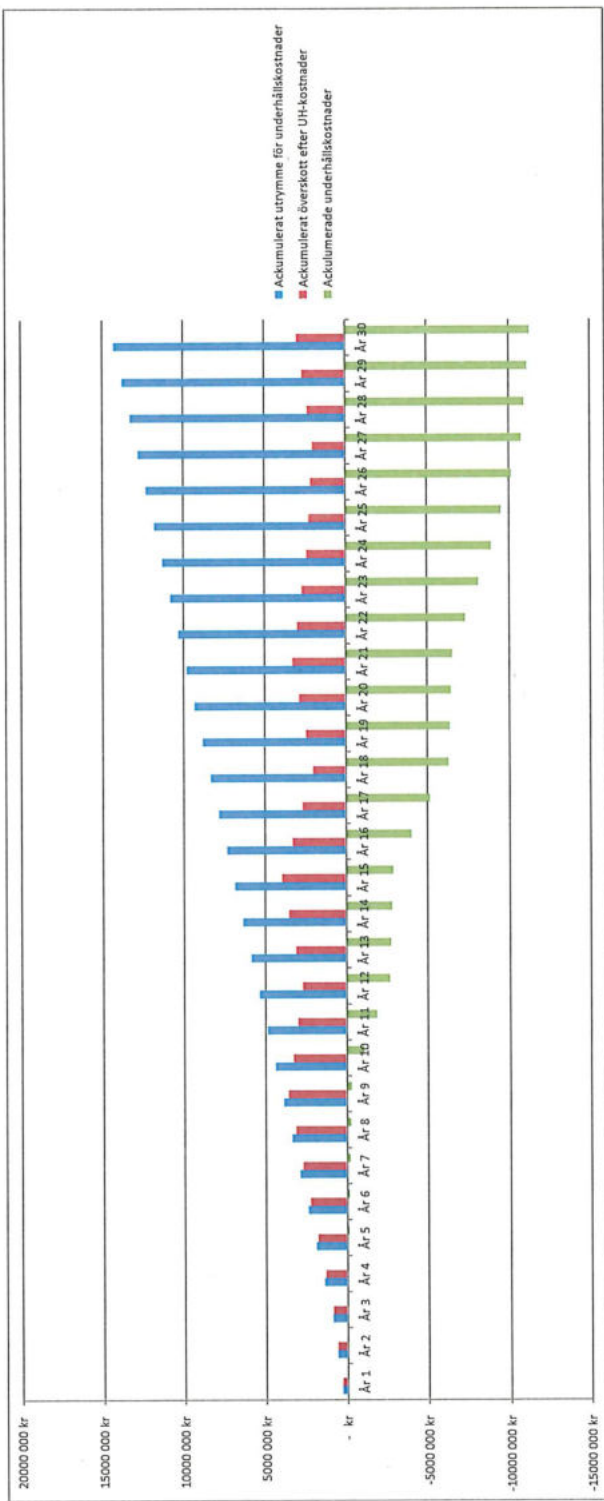
Utrymme i lånestocken (amorterat) 297 602 kr 892 806 kr 1 388 010 kr 1 883 214 kr 2 378 418 kr 2 873 622 kr 3 368 826 kr 3 864 030 kr 4 359 234 kr 4 854 438 kr 5 349 642 kr 5 844 846 kr 6 340 050 kr 6 835 254 kr

Arligt utrymme för underhållskostnader 11 333 kr - 11 333 kr - 39 000 kr - 39 000 kr - 39 000 kr - 53 333 kr - 53 333 kr - 794 000 kr - 794 000 kr - 794 000 kr - 76 333 kr - 76 333 kr - 76 333 kr

Arliga underhållskostnader 286 269 kr 286 269 kr 286 269 kr 456 204 kr 456 204 kr 441 871 kr 441 871 kr 441 871 kr 441 871 kr 298 796 kr 298 796 kr 298 796 kr 418 871 kr 418 871 kr

Arligt överskott/underskott -11 333 kr -22 667 kr -34 000 kr -73 000 kr -112 000 kr -151 000 kr -204 333 kr -257 667 kr -311 000 kr -1 105 000 kr -1 899 000 kr -2 769 333 kr -3 645 667 kr -4 522 000 kr

Akkumulerade underhållskostnader 286 269 kr 572 537 kr 858 806 kr 1 315 010 kr 1 771 214 kr 2 227 418 kr 2 683 289 kr 3 111 159 kr 3 553 030 kr 3 254 234 kr 2 955 438 kr 2 656 642 kr 3 075 513 kr 3 494 383 kr 3 913 254 kr



	Ar-16	Ar-17	Ar-18	Ar-19	Ar-20	Ar-21	Ar-22	Ar-23	Ar-24	Ar-25	Ar-26	Ar-27	Ar-28	Ar-29	Ar-30	Summa
	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204	395 204
	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr	495 204 kr
7 330 458 kr	7 825 662 kr	8 320 866 kr	8 816 070 kr	9 311 274 kr	9 806 478 kr	10 301 682 kr	10 796 886 kr	11 292 090 kr	11 787 294 kr	12 282 498 kr	12 777 702 kr	13 272 906 kr	13 768 110 kr	14 263 314 kr	14 263 314 kr	11 263 314 kr
- 1 135 333 kr	- 1 135 333 kr	- 1 135 333 kr	- 77 667 kr	- 77 667 kr	- 77 667 kr	- 789 333 kr	- 789 333 kr	- 789 333 kr	- 789 333 kr	- 623 333 kr	- 623 333 kr	- 623 333 kr	- 623 333 kr	- 623 333 kr	- 623 333 kr	- 623 333 kr
- 640 129 kr	- 640 129 kr	- 640 129 kr	417 537 kr	417 537 kr	417 537 kr	294 129 kr	294 129 kr	294 129 kr	294 129 kr	128 129 kr	128 129 kr	128 129 kr	128 129 kr	128 129 kr	128 129 kr	128 129 kr
-4 057 333	-5 192 867	-6 328 000	-6 405 667	-6 483 333	-6 561 000	-7 350 333	-8 139 667	-8 929 000	-9 552 333	-10 175 667	-10 799 000	-10 971 000	-11 143 000	-11 315 000	-11 487 000	-11 659 000
3 273 125 kr	2 632 995 kr	1 992 866 kr	2 410 403 kr	2 827 941 kr	3 245 478 kr	2 951 349 kr	2 657 219 kr	2 363 090 kr	2 234 961 kr	2 106 831 kr	1 978 702 kr	2 301 906 kr	2 625 110 kr	2 948 314 kr	3 273 125 kr	3 000 000 kr

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Kostnadskalkylen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

I kostnadskalkylen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt kostnadskalkylen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

5. För att beviljas medlemskap i föreningen krävs att en person i hushållet är minst 55 år.

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

Trosa 2023-04-12

Bonum Bostadsrättsförening Stensundet



Tobias Jansson


Sune Edström

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Stensundet
Organisationsnummer 716402-5806

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 5 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad den 2023-04-17 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga, och kalkylen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

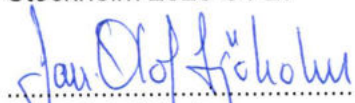
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-04-13
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-12-20
- Projektkalkyl, 2023-03-15
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2022-11-03
- Situationsplan daterad 2022-12-22
- Driftkostnadsberäkning 2023-03-15
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-11-03
- Kreditoffert SBAB 2023-04-11
- Bygglov 2023-01-09

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2023-04-27


.....
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-04-27


.....
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.