



Bostadsrättsföreningen Sandhagen i Fjällbacka

Kostnadskalkyl för *Bostadsrättsföreningen Sandhagen i Fjällbacka org. nr 769640-5690*

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Slutlig kostnad och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av lägenheterna
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Försäkring
- J Särskilda förhållanden
- K Styrelsens godkännande

Kostnadskalkyl upprättad 2022-06-23

TS

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sandhagen i Fjällbacka och som 2021-11-16 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769640-5690 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Juridiskt ägande är tillåtet under förutsättning att den okvalificerade ytans intäkter ej överstiger 35% av den beräknade bruksvärdeshyran på alla privatägda bostadsrättslägenheter i föreningen

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, och den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma.

I enlighet med vad som stadgas i 5:3 i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Förvärvsprocess: hela fastigheten förvärvas med nyproducerade hus genom köpeavtal.

Kostnadskalkylen avser preliminära kostnader.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad maj 2022

Garanti för osålda lägenheter finns.

Upplåtelse tidpunkt beräknas ske i februari månad 2024.

Inflyttning beräknas ske under april månad 2024.

TS
TS

B Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	Tanum Fjällbacka 136:2 & 136:3
<i>Detaljplan antagen:</i>	2021-11-29
<i>Adress:</i>	Utsiktsgatan 10, 457 50 Fjällbacka
<i>Areal:</i>	463 kvm + 442 kvm
<i>Taxeringsvärde beräknat:</i>	26.361.000:- varav byggnad 22.200.000:- varav mark 4.161.000:-Typkod 311
<i>Byggår:</i>	2023
<i>Antal bostadsrätter:</i>	7 st bostadsrätter.
<i>Total yta:</i>	Ca 1109,7 kvm BOA enligt gällande regler SS21054:2020.
<i>Byggnadernas antal:</i>	1 st innehållande bostäder.
<i>Antal plan:</i>	4 plan. Hiss finns
<i>Uppvärmning:</i>	Bergvärme.
<i>Va och miljö:</i>	Kommunalt vatten och avlopp. Sophantering med källsortering i teknik rum.
<i>Ventilation:</i>	FTX-system
<i>Bredband:</i>	Ja
<i>Parkeringar:</i>	Mark för parkering i direkt anslutning till fastigheten kommer att arrenderas av Tanum kommun
<i>Förråd/källare/vind:</i>	Förråd endast i lägenheterna. Separat barnvagnsförråd. Separat teknik rum. Ej källare. Ej vind.
<i>Servitut:</i>	Servitut avser mindre markområde.
<i>Grundläggning/stomme:</i>	Grund i betong. Stomme betong och trä.
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	
<i>Allmänt:</i>	Nyproducerat flerfamiljshus med hög standard i 4 plan med totalt 7 lägenheter beläget i ett mycket attraktivt bostadsläge i Fjällbacka.
<i>Köksinredningar:</i>	Påkostad inredning med mycket hög standard, kyl/frys, micro, ugn, spishäll med inbyggd fläkt
<i>Badrum/duschrum:</i>	Ytskikt vägg och golv, kakel/klinkers, golvvärme, tvättmaskin, torktumlare, toalett, dusch, badkar.
<i>Övriga rum:</i>	Parkett, gipsade väggar målade.
<i>Ytterväggar/ ytterdörr:</i>	Väggar putsat material och trä. Ytterdörr i trä. Lägenhetsdörrar i trä.
<i>Fönster:</i>	3-glasfönster med aluminiumutsida.
<i>Yttertak:</i>	Sedum och takpapp.
<i>Balkonger:</i>	Lägenheter på plan 2 - 3 har balkonger, plan 1 har två större altaner, plan 4 har två större takterrasser.
<i>Trappor</i>	Betong och trä.

TJ
LA

C. Kostnad för föreningen

Köpeskilling för fastigheten	744 000	
Lagfartskostnad	21 930	not 1
Expeditionsavgift	825	
Pantbrev	0	not 2
Föreningsbildning mm	300 000	
Entreprenad, projektkostnader mm	173 833 245	
Summa	174 900 000	

Not 1 Stämpelskatten är beräknad 1,5% på tax.värde	1 462 000
Not 2 Pantbrev finns med 4 st in-teckningar totalt	1 900 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering
1	0	Pant	0,00%	0	0

Totalt	0		0	0
---------------	----------	--	----------	----------

Summa lån	0
Insatser	105 000 000
Upplåtelseavgift	69 900 000
Summa finansiering	174 900 000

TS



D. Intäkter och kostnader år 1**Intäkter****Årsavgift**

Årsavgift bostäder	338 000
--------------------	---------

Summa intäkter	338 000
-----------------------	----------------

Kostnader**Kapitalkostnader**

Räntor	0
--------	---

Amortering	0
------------	---

Driftskostnad

Fastighetsskötsel	35 000
-------------------	--------

Ekonomisk förvaltning	35 000
-----------------------	--------

Sopor	25 000
-------	--------

Fastighetsel, vatten, värme	100 000
-----------------------------	---------

Underhållskostnad

Avsättning för underhåll	120 000	Not 3
--------------------------	---------	-------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift	0	Not 4
------------------	---	-------

Försäkringar	20 000
--------------	--------

Arrende parkering	3 000
-------------------	-------

Summa kostnader	338 000
------------------------	----------------

Resultat	0
-----------------	----------

Resultat efter linjär avskrivning	-1 222 041	Not 5
--	-------------------	-------

Driftskostnad	218 000	Total yta	1 109,7
Kapitalkostnad	0	Drift/underhåll per kvm	305
Insatser	105 000 000		

Not 3

Avsättning för underhåll	108 kr/kvm
--------------------------	------------

Not 4


Fastighetsavgift betalas inte under de 15 första åren på nyproduktion

Not 5

Avskrivning K2 (1%)

Byggnadsvärde 70% av köpeskillingen	122 204 072
-------------------------------------	-------------

TJ



E Redovisning av lägenheterna

Andelstalen är beräknade yta/total yta . Avgifterna är andelsberäknade.

Varje lägenhet har individuell mätning av el och värme.

Avvikelser på mindre än 5% av lägenheternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift

Antal bostadsrätter	7
Totalt antal kvm BOA	1 109,7
Total årsavgift	338 000
Total insats	105 000 000

Bostadsrätter

Årsavgift 338 000

Beteckning	Kvm BRA	Antal rum	Andelstal	Insatser	Upplåtelse avgift	Upplåtelse/ insatser	Årsavgift	Månadsavgift
Lgh 1 Plan 1	154,4	3	13,91%	15 000 000	2 000 000	17 000 000	47 028	3 919
Lgh 2 Plan 1	155,2	3	13,99%	15 000 000	1 500 000	16 500 000	47 272	3 939
Lgh 3 Plan 2	155,4	2	14,00%	15 000 000	7 500 000	22 500 000	47 333	3 944
Lgh 4 Plan 2	155,8	2	14,04%	15 000 000	7 500 000	22 500 000	47 455	3 955
Lgh 5 Plan 3	155,4	3	14,00%	15 000 000	13 950 000	28 950 000	47 333	3 944
Lgh 6 Plan 3	168,5	3	15,18%	15 000 000	14 950 000	29 950 000	51 323	4 277
Lgh 7 Plan 4	165,0	3	14,87%	15 000 000	22 500 000	37 500 000	50 257	4 188
Totalt	1 109,7		1	105 000 000	69 900 000	174 900 000	338 000	28 167

Hushållsel tillkommer.

Fiber för internet finns indraget i fastigheten.

Varje lägenhet tecknar enskilt avtal med leverantör av Internet

F Ekonomisk prognos

Inflationsnivå/årlig avgiftshöjning 5%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgift bostäder	338 000	354 900	372 645	391 277	410 841	431 383	550 566	723 910
Summa intäkter	338 000	354 900	372 645	391 277	410 841	431 383	550 566	723 910
Kostnader								
Fastighetsskötsel	35 000	36 750	38 588	40 517	42 543	44 670	57 011	72 762
Ekonomisk förvaltning	35 000	36 750	38 588	40 517	42 543	44 670	57 011	72 762
Sopor	25 000	26 250	27 563	28 941	30 388	31 907	40 722	51 973
Fastighetsel, vatten, värme	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	162 889	207 893
Avsättning för underhåll	120 000	126 000	132 300	138 915	145 861	153 154	195 467	249 471
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	21 232
Försäkringar	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	32 578	41 579
Arrende parkeringsplatser	3 000	3 150	3 308	3 473	3 647	3 829	4 887	6 237
Summa kostnader.	338 000	354 900	372 645	391 277	410 841	431 383	550 566	723 910
Driftsnetto	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	1 276 291	1 276 291	1 276 291	1 276 291	1 276 291	1 276 291	1 276 291	1 276 291
Netto	-1 276 291	-1 276 291	-1 276 291	-1 276 291	-1 276 291	-1 276 291	-1 276 291	-1 276 291
Betalnetto	0	0	0	0	0	0	0	0
Likviditet	120 000	126 000	132 300	138 915	145 861	153 154	195 467	249 471
Accumulerat betalnetto	0	0	0	0	0	0	0	0
Accumulerad likviditet	120 000	246 000	378 300	517 215	663 076	816 230	1 011 697	2 145 781

År 16 kommer föreningen att få betala full fastighetsavgift/skatt. Utöver hänsyn till inflationsnivå 5% måste årsavgifterna Justeras med 21.232:- för att balansera ett negativt betalnetto och ligga i jämförbar nivå med tidigare år.

TJ
AS

G. Känslighetsanalys


Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Driftkostnaderna								
Årsavgift vid antagna driftskostnader	338 000	354 900	372 645	391 277	410 841	431 383	550 566	723 910
Driftskostnader ökar med 5% årligen. Ny avgift	348 900	366 345	384 662	403 895	424 090	445 295	568 321	747 632
Årsavgiften höjs med	3,22%	8,39%	13,81%	19,50%	25,47%	31,74%	68,14%	121,19%
I jämförelse med avgift År 1								
Driftskostnaderna								
Årsavgift vid antagna driftskostnader	338 000	354 900	372 645	391 277	410 841	431 383	550 566	723 910
Driftskostnader ökar med 10% årligen. Ny avgift	359 800	378 880	399 023	420 293	442 758	466 492	607 110	814 974
Årsavgiften höjs med	6,45%	12,09%	18,05%	24,35%	30,99%	38,02%	79,62%	141,12%
I jämförelse med avgift År 1								

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften.

H. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	126 088	kr /BTA
Insatser	94 620	kr /BOA
Lån föreningen	0	kr /BOA
Kassaflöde för löpande drift	111	kr /BOA
Drift och underhållskostnad	305	kr/ BOA
Amortering 1% årligen	0	kr /BOA
Årsavgift	305	kr/ BOA
Avsättning	108	kr /BOA

TJ


I. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen tecknar bostadsrättstillägget för privatpersoner, vilket ger ett grundskydd, dock bör bostadsrättshavaren teckna hemförsäkring som komplement. Bostadsrättshavare som är juridiska personer måste själva teckna bostadsrättstillägget

J. Särskilda förhållanden

Brf Sandhagen i Fjällbacka förvärvar Badis i Fjällbacka Ekonomisk förening. Badis i Fjällbacka innehåller fastigheten Tanum Fjällbacka 136:2 och 136:3. Med köpet uppstår koncernförhållande där Brf Sandhagen blir koncernmodern och Badis i Fjällbacka blir dotterbolag. Dotterbolaget Badis i Fjällbacka Ekonomisk förening säljer fastigheten Tanum Fjällbacka 136:2 och 136:3 till koncernmodern Brf Sandhagen. Därefter avvecklas dotterbolaget Badis i Fjällbacka Ekonomisk förening genom fusion.

Vid en framtida eventuell försäljning av fastigheten eller likvidation kan de uppskov som finns upphöra och utlösa beskattning.

K. Styrelsens godkännande

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Fjällbacka 2022-06-23



Johan Järund



Tomas Järund



Magnus Clavegård