

KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen

STRANDRIDAREBYN 1

769621-9703

Laholm, kv. Allarp 2:101 mfl

Laholm den 11 februari 2011

Bostadsrättsföreningen Strandridarebyn 1, Skummeslövsstrand

Fakta Brf Strandridarebyn 1

På fastigheterna Laholm, Allarp 2:101, 2:434, 2:435, 2:436, 2:437 och 2:438 skall Bostadsrättsföreningen Strandridarebyn 1 uppföra 6 stycken parhus omfattande totalt 12 lägenheter med tillhörande förrådsbyggnad.

Teknisk beskrivning och miljö

Byggnaderna uppförs som parhus inbördes förskjutna, i 1 1/2 plan med putsad fasad och sadeltak belagt med enkupiga pannor. Grundläggning sker med platta på mark med vattenburen golvvärme och uppvärmning sker med luftvärmepump. Samtliga ägenheter blir på 4 rok med tillhörande förrådsbyggnad.

Sju lägenheter om 99 kvm, varav BOA är 93 kvm och BIA 6 kvm.

Fem lägenheter om 109 kvm, varav BOA är 103 kvm och BIA är 6 kvm.

Till varje lägenhet hör tomtmark om ca 650 kvm.

Lägenheterna har genomgående hög standard med parkettgolv av ek, badrum med helkaklade väggar och klinker på golven. Köken är från Ballingslöv och håller i grundutförande en hög standard. Husen levereras från välkända Björklidenhus.

Husen är miljövänliga och uppfyller med god marginal Boverkets normer för energiförbrukning. Välisolerade golv, väggar och tak samt moderna fönster och en kvalitetssäkrad tillverkningsprocess som till stor del sker inomhus i fabrik är bidragande faktorer till detta. Lägenheterna är vidare försedda med en av marknadens modernaste luftvärmepumpar från Nibe.

Tillval

Köparna kommer att erbjudas tillval avseende kökens standard. Tillvalen omfattar val av lucka, bänkskiva och vitvaror. Vidare kommer lägenheterna att förbredas för öppen spis. En modell av öppen spis kommer att erbjudas som tillval.

Garantier

Brf Strandridarebyn 1 hus kommer att ha 2 års garanti på utförande. Installerade produkter har normalt 2 års garanti. Vissa produkter har förlängd garanti upp till 10 år. Vidare kommer Brf Strandridarebyn 1 att teckna en tioårig byggförsäkring.

Tidplan

Bostadsrättsföreningen planerar att upplåta bostadsrätterna med första upplåtelse/inflyttning i september månad 2011. Samtliga lägenheter beräknas vara inom två månader från första upplåtelse.

Villkor

Bildande av en bostadsrättsförening, byggnation, tecknande av bindande avtal med köparna samt slutligen upplåtelse/inflyttning av lägenheterna följer ett regelverk vilket syftar till att ge trygghet för föreningens medlemmar.

De viktigaste tillstånden som krävs är att teckna bindande köpeavtal är; bygglov, av Boverket godkänd kostnadskalkyl vederbörligen intygsgiven av två intygsgivare, tecknad tioårig byggförsäkring samt försäkring tecknad för medlemmarnas ställda förskott (handpenning). Vidare krävs en bindande finansiering och att föreningen har köpare till lägenheterna.

Mäklare

Föreningen har anlitat Danfors Fastighetsförmedling i Mellbystrand för att sköta försäljningen av lägenheterna.

Kostnads kalkyl för Bostadsrättsföreningen Strandridarebyn 1, 769621-9703

Total yta bostäder (kvm BOA)	1 166
Antal lägenheter	12
Årsavgift (kr/kvm*år) för lägen	490
Månadsavgift för lägenheter om 93 kvm (kr/månad)	3 797
Månadsavgift för lägenheter om 103 kvm (kr/månad)	4 205
Insats och upplåtelseavgift lgh om 93 kvm	1 655 000
Insats och upplåtelseavgift lgh om 103 kvm	1 775 000
Insatser (totalt)	20 460 000

Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling 6 fastigheter Laholm, Allarp 2:101 mfl enligt uppställning ovan	9 600 000
Lagfartskostnad	144 000
Entreprenadkostnad totalt	17 000 000
Markkostnader finplanering	1 000 000
Anslutningsavgifter	375 000
Samtliga övriga byggherrekostnader	1 850 000
Pantbrevskostnad	65 000
Dispositionsfond	100 000
Bildningsomkostnader och kassalikviditet	150 000
Summa anskaffningskostnad	30 284 000

Finansieringsplan

Föreningens lån, se not 2 nedan.	9 824 000
Insatser	20 460 000
Summa finansieringskostnader	30 284 000

Löpande kostnader

Kapitalkostnad föreningens lån (4,50% ränta)	442 080
Driftskostnader, se not 1 nedan	75 000
Fastighetsskatt (1.277 kr/lgh*år, ingen skatt år 1-5)	0
Amortering (snitt år 1-3, serieamortering 50 år)	4 152
Avsättning till reparationsfond	50 000
Summa kostnader	571 232

Löpande intäkter

Årsavgifter medlemmar	571 232
Intäktsränta	0
Summa intäkter	571 232

not 1 Varje lägenhet har eget abonnemang för vatten och el/uppvärmning samt sophämtning.

not 2 Kapitalkostnaden är relaterad till aktuellt ränteläge. Eventuell justering fram till ekonomisk plan påverkar föreningens lån (+/-).

PROGNOS BRF STRANDRIDAREBYN ÅR 1-11

År 1 - 2012

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Intäkter											
Årsavgifter	571 232	571 031	572 350	575 420	578 754	580 632	596 148	611 467	612 986	600 937	589 155
Summa intäkter	571 232	571 031	572 350	575 420	578 754	580 632	596 148	611 467	612 986	600 937	589 155
Kostnader											
Drift och underhåll	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	84 462	86 151	87 874	89 632	91 425
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	15 324	15 324	15 324	15 324	15 324	30 648
Driftskostnader inkl. fastighetsavgift	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	98 130	99 786	101 475	103 198	104 956	122 073
Driftsresultat	496 232	494 531	494 320	495 830	497 572	482 502	496 362	509 992	509 788	495 981	467 083
Kapitalkostnader											
Snitträntekostnad (lån 4,5% ränta)	442 080	441 902	441 716	441 520	441 314	441 098	440 871	440 632	440 382	440 120	439 844
Amortering	3 951	4 148	4 356	4 573	4 802	5 042	5 294	5 559	5 837	6 129	6 435
Resultat efter kapitalkostnader	50 201	48 480	48 248	49 737	51 456	36 362	50 197	63 800	63 568	49 732	20 803
Avsättning fond för yttre underhåll											
Fondavsättningar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Årets resultat	201	-1 520	-1 752	-263	1 456	-13 638	197	13 800	13 568	-268	-29 197
Accumulerat överskott inkl. kassa	100 201	98 681	96 930	96 666	98 122	84 484	84 681	98 481	112 049	111 782	82 585
Kassa alltid 100.000 kr, underskott (-)/överskott	201	-1 319	-3 070	-3 334	-1 878	-15 516	-15 319	-1 519	12 049	11 782	-17 415
Antaganden											
Årlig uppräkningsfaktor årsavgifter	2,00 %										
Årlig inflation	2,00 %										
Medelränta för lån	4,50 %										
Fastighetsavgift, bostäder	1 277 kr/lgh*år										
Kassalikviditet vid bildande:	100 000 kr										
Total yta bostäder:	1 166 kvm										
Föreningens lån	9 824 000 kr										
Känslighetsanalys avgift (kr/kvm*år)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Avgift (kr/kvm*år) enligt antaganden ovan	490	490	491	493	496	498	511	524	526	515	505
Avgift (kr/lgh*månad) enligt ovan	4 083	4 081	4 091	4 112	4 136	4 150	4 261	4 370	4 381	4 295	4 211
Avgift vid inflation +1%, ränta +0,5%	532	532	534	538	542	544	558	571	573	564	557
Avgift (kr/lgh*månad) enligt ovan	4 434	4 432	4 447	4 479	4 515	4 535	4 647	4 758	4 776	4 703	4 645
Avvikelse ovan mot grundantagande (%)	8,60%	8,60%	8,71%	8,92%	9,14%	9,27%	9,07%	8,88%	9,02%	9,49%	10,31%
Avgift vid inflation -1%, ränta -0,5%	448	448	448	449	451	452	465	478	479	467	457
Avvikelse ovan mot grundantagande (%)	-8,60%	-8,60%	-8,71%	-8,92%	-9,13%	-9,25%	-9,03%	-8,83%	-8,95%	-9,40%	-9,61%
Avgift (kr/lgh*månad) enligt ovan	3 732	3 730	3 734	3 746	3 759	3 766	3 876	3 984	3 989	3 891	3 806