

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Solbrinken 13 i Bjärnum

Organisationsnummer 769638-7724

Hässleholm

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Preliminär beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solbrinken 13 i Bjärnum som har sitt säte i Hässleholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2020-06-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 1, 2021 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 10 radhus och ett parhus om sammanlagt 12 stycken bostadsrättslägenheter i ett plan på fastigheten Hässleholm Solbrinken 13. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske senast i slutet av kvartal 2, 2022. Datum meddelas 4 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i november 2020. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Hässleholm Solbrinken 13
Adress	Boställsgatan 28, 30 och 32 Slättarödsvägen 12
Tomtens areal	5 090 kvm
Bostadsarea	ca 972 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Tre radhuslängor samt ett parhus i ett plan i anslutning till varandra
Byggår	2021
Antal bostadslägenheter	12 stycken
Upplåtelseform	Friköpt tomt
Rättigheter	Avtalsservitut: Fjärrvärmeledning Akt: 1293IM-12/12520.1

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Undermätare till lägenheterna
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheterna
Uppvärmningssystem	Individuella värmepumpar med återvinning på luften, golvvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft, system med tilluft via ventiler i fasad/fönster
Avfall	Alla har soptunnor i anslutning till lägenheterna
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet samt 7st gemensamma
Bredband	Fiber

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Ytterdörr	Trä
Fönster	Trä/aluminium
Uteplats	Altan i trä

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kompositsten

Hall

Keramiska plattor vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt se generell beskrivning

Kök

Målade luckor
Bänkskiva laminat med diskbänk
Spishäll infälld i bänkskiva
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn (tillval)
Fläkt

Bad/tvätt/wc

Keramiska plattor på golv
Kakel på väggar
Golvmonterad toalett
Tvättställ + kommod
Spegel över tvättstället
Duschväggar
Tvättmaskin och torktumlare

Förvaring

Förråd utvändigt i anslutning till lägenheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	28 720 000
Likvidreserv	100 000
Totalkostnad	28 820 000

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat på skatteverkets hemsida

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	6 662 000
Markvärde	658 000
Totalt	7 320 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	12 620 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,25%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	126 200
Räntekostnad år 1	283 950
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	410 150

*Preliminär offert/ränteindikation från Sparbanken Göinge 2020-07-20, snittränta 1,33% (1,3 och 5 år).

Kalkylräntan ligger till grund för beräknad räntekostnad, vilket innebär att det finns en god marginal till offererad ränta.

Finansiering	
Insatser	16 200 000
Föreningens lån	12 620 000
Summa finansiering	28 820 000

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA)	29 650
Lån per kvm (BOA)	12 984
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	16 667
Årsavgift per kvm (BOA)	650
Driftskostnader per kvm (BOA)	233
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	56
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	181
Kassaflöde per kvm (BOA)	51

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 972

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	261 383
Räntor	283 950
Summa finansiella kostnader:	545 333

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)	kr/kvm	
Fastighetsel - enbart gemensam	12 000	12
Vatten och avlopp - bekostas av brhavare efter förbrukning	54 720	56
Avfall	25 000	26
Värme & Varmvatten (bekostas av brhavare gn indiv. värmepump)	0	0
Fastighetsförsäkring	18 000	19
Fastighetsskötsel	40 000	41
Ekonomisk Förvaltning	32 000	33
Arvode (revisor+styrelse)	25 000	26
Löpande underhåll/diverse	20 000	21
Summa drift:	226 720	233

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	50 000 51

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2021 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	276 720
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	632 150
Intäkter - tillägg	54 720
Summa intäkter:	686 870

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	632 150
Insats	16 200 000

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel.tillägg VA kr/mån*	Andelstal
1	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
2	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
3	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
4	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
5	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
6	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
7	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
8	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
9	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
10	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
11	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
12	3	81	1 350 000	52 679	4 390	380	0,0833
12 lgh		972	16 200 000	632 150	52 679	4 560	1,0000

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme, varmvatten och TV/bredband

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel (individuella värmepumpar för uppvärmning och varmvatten).
2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av VA efter förbrukning, undermätare finns för varje lägenhet.

Preliminär förbrukning är beräknad per kvadratmeter.

3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	972	Rak amortering 1%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<i>Genomsnittsränta</i>	2,25%	2,28%	2,31%	2,34%	2,37%	2,40%	2,55%	2,70%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	12 620 000	12 493 800	12 367 600	12 241 400	12 115 200	11 989 000	11 358 000	10 727 000
KOSTNADER								
Ränta	283 950	284 859	285 692	286 449	287 130	287 736	289 629	289 629
Avskrivningar	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383
Driftkostnader	226 720	231 254	235 879	240 597	245 409	250 317	276 370	305 135
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	134 840
Summa kostnader	772 053	777 496	782 954	788 429	793 923	799 437	827 383	990 988
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	650	663	677	690	704	718	793	875
Årsavgifter	632 150	644 793	657 689	670 843	684 259	697 945	770 587	850 791
Intäkter - tillägg	54 720	55 814	56 931	58 069	59 231	60 415	66 703	73 646
Summa intäkter	686 870	700 607	714 620	728 912	743 490	758 360	837 291	924 437
Årets resultat	-85 183	-76 889	-68 335	-59 517	-50 432	-41 077	9 908	-66 551
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-85 183	-76 889	-68 335	-59 517	-50 432	-41 077	9 908	-66 551
Återföring avskrivningar	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383
Amorteringar lån	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	50 000	58 294	66 848	75 666	84 751	94 107	145 091	68 632
Avsättning till yttre underhåll	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950	-67 293
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	7 294	14 828	22 606	30 629	38 903	84 142	1 339
Ingående saldo kassa	100 000							
Akkumulerat saldo kassa	150 000	208 294	275 143	350 809	435 560	529 667	1 150 303	1 912 994
Akkumulerad yttre underhållsfond	50 000	101 000	153 020	206 080	260 202	315 406	608 436	931 964

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	3,25%	3,28%	3,31%	3,34%	3,37%	3,40%	3,55%	3,70%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	12 620 000	12 493 800	12 367 600	12 241 400	12 115 200	11 989 000	11 358 000	10 727 000
KOSTNADER								
Ränta	410 150	409 797	409 368	408 863	408 282	407 626	403 209	396 899
Avskrivningar	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383
Driftkostnader	226 720	231 254	235 879	240 597	245 409	250 317	276 370	305 135
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	134 840
Summa kostnader	898 253	902 434	906 630	910 843	915 075	919 327	940 963	1 098 258
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	650	663	677	690	704	718	793	875
Årsavgifter	632 150	644 793	657 689	670 843	684 259	697 945	770 587	850 791
Intäkter - tillägg	54 720	55 814	56 931	58 069	59 231	60 415	66 703	73 646
Summa intäkter	686 870	700 607	714 620	728 912	743 490	758 360	837 291	924 437
Årets resultat	-211 383	-201 827	-192 011	-181 931	-171 584	-160 967	-103 672	-173 821
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-211 383	-201 827	-192 011	-181 931	-171 584	-160 967	-103 672	-173 821
Återföring avskrivningar	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383	261 383
Amorteringar	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200	-126 200
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-76 200	-66 644	-56 828	-46 748	-36 401	-25 783	31 511	-38 638
Avsättning till yttre underhåll	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-60 950	-67 293
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-126 200	-117 644	-108 848	-99 808	-90 523	-80 987	-29 438	-105 931
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	780	784	789	793	797	801	823	984
Ränta +2%	910	913	916	919	922	925	940	1095
Inflation +1%	650	658	666	674	682	691	735	944
Inflation +2%	650	660	671	681	692	704	766	1025

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, uppvärmning/varmvatten (går på lägenhetens el) samt TV/bredband.
2. Föreningen har ett abonnemang för VA och varje lägenhet har undermätare, förbrukning mäts separat och debiteras av föreningen.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrätterna insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbrinken 13 i Bjärnum

Bjärnum den 18 november 2020



Fredrik Segreland



Jonas Zetterman



Martin Johansson

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl daterad 2020-11-18 för Bostadsrättsföreningen Solbrinken 13 i Bjärnum, 769638-7724.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Simrishamn den 23 november 2020



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2020-06-08
- Stadgar registrerade 2020-06-08
- Fastighetsutdrag Hässleholm Solbrinken 13, 2020-11-18
- Finansieringsoffert Sparbanken Göinge, 2020-07-20
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl daterad den 18 november 2020 för Bostadsrättsföreningen Solbrinken 13 i Bjärnum, 769638-7724.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult den 23 november 2020



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 200608
- Stadgar, registrerade 200608
- Fastighetsutdrag Hässleholm Solbrinken 13, 201118
- Finansieringsoffert Sparbanken Göinge, 200720
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan