

## KOSTNADSKALKYL

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TERRASSEN I KUNGSBERGET

ORG. NUMMER 769639-3235

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Kostnad för föreningens fastighet
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
  - a) Kapitalkostnader
  - b) Driftkostnader
  - c) Fastighetsavgift
  - d) Fondavsättning och avskrivning
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften.
11. Ekonomisk prognos för årsavgiften.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

SS 16

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Terrassen i Kungsberget, Gävleborgs län, har organisationsnummer 769639-3235 och registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2020. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostadshus

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva samtliga aktier i Kings Mountian AB med organisationsnummer 559278-6551, vilket bolag har förvärvat del av fastigheten Terrassen Kungsberget 57:1 (ansökan om avstyckning är ingivet till Lantmäteriet). På fastigheten avses att uppföras 4 stycken bostadshus om totalt 16 stycken lägenheter, varmed byggprojektet kommer att upphandlas som en totalentreprenad enligt ABT 06.

Efter bolagsköpet kommer föreningen att köpa ut fastigheten ur bolaget till det bokförda värdet genom sk underprisöverlåtelse. Underprisöverlåtelsen medför ingen uttagsbeskattning av föreningen, eftersom föreningen vid ingången av förvärsåret inte ägde någon fastighet och därmed skattemässigt utgör ett sk oäkta bostadsföretag under förvärsåret. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap inkomstskattelagen, rättsfallet RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom 1111-05. Efter utköpet av fastigheten kommer bolaget att likvideras.

Beslut om byggstart av projektet sker när föreningen tecknat 8 stycken (av totalt 16 stycken) förhandsavtal, givet att erforderligt bygglov och startbesked erhålls. Vid tidpunkten för denna kalkyls upprättande är bygglov för bostäderna inte sökt.

### Förhandsavtal, förvärvskostnad och årliga kostnader

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen så har styrelsen upprättat denna kostnadskalkyl. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen kommer att vid Bolagsverket söka tillstånd om att ta in förskott vid tecknandet av förhandsavtal mot att föreningen ställer ut betryggande säkerhet för återbetalning av förskottet till förhandstecknarna.

### Avskrivning och avsättning till underhåll

Föreningen skall enligt Årsredovisningslagen göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden. Avskrivning avses ske med 1,0 % per år enligt en linjär avskrivningsplan. Byggnadens avskrivningsunderlag är 25 600 957. Den årliga avskrivningen är 256 009 kr. Den årliga avskrivningen ingår inte i årsavgiften till den del som överstiger amortering och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer därför att årligen redovisa ett bokföringsmässigt underskott.

Avsättning till yttre fond för framtida underhåll av föreningens hus skall enligt föreningens stadgar ske med ett belopp som täcker underhåll enligt plan. I avvaktan på upprättad underhållsplan beräknas avsättning för framtida underhåll göras med belopp om 20 058 kr.

Bostadsrättshavarna svarar för underhåll av lägenheternas inre i enlighet med stadgarna.



**Inflyttning**

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i september 2021.

**Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt**

Lägenheterna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under fjärde kvartalet 2021.

SP N

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	Del av fastigheten Terrassen Kungsberget 57:1, ej ännu egen registerfastighet, avstyckningsprocess pågår.
Taxeringsvärde	Fastigheten beräknas att komma få taxeringsvärde på xx kr (beräknat via Skatteverkets program för förenklad fastighetstaxering)
Adress	Ej fastställd
Kommun	Sandviken
Dispositions rätt	Äganderätt
Markareal	Ej fastställd
Detaljplan	181K-P11/10
Servitut m m	Fastigheten kan komma att ta del av/ och eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och /eller servitut

## 3. BESKRIVNING AV BYGGNADERNA

### Byggnaderna

Byggnad	5 stycken byggnader, varav 4 stycken huskroppar med lägenheter och en föreningslokal.
Byggnadsår	2021
Bostäder	16 stycken bostäder om BOA 49 kvm, total BOA ca 784 kvm. Till varje lägenhet ingår ett skidförråd. Därutöver en föreningslokal med bastu ca 79 kvm.
Antal våningar	2 våningar ovan mark

### Fastighetens underhållsbehov

Fastigheten bebyggs år 2021. Något fastställbart underhållsbehov utöver sedvanligt löpande underhåll bedöms därför inte föreligga.

## 4. FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad. Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till den egna hemförsäkringen.

## 5. TAXERINGSVÄRDE

Mark	686 000
Byggnad	6 000 000
<b>Summa</b>	<b>6 686 000</b>

## 6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för köp av aktier (fastighetsköp), avstyckningskostnad, lagfart- och stämpelskatt, anslutningsavgifter, entreprenadkostnader pantbrev, lagfart och stämpelskatt, kostnader för bildande av förening, marknadsföring och försäljning, upplåtelse av bostadsrätt etc

<b>Summa</b>	<b>28 528 000</b>
--------------	-------------------

## 7. FINANSIERINGSPLAN

Långgivare (Swedbank)	Lånebelopp	Ränta	Ränta	Amort.	Bindningstid
Lån	9 408 000	2,00%	188 160kr	94 080kr	3 år
Summa	9 408 000				
Insatser på tillträdesdagen	19 120 000				
<b>Summa</b>	<b>28 528 000</b>				

**Notering:** Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet.

## 8. ÅRLIGA KOSTNADER

### *Kapital*

Räntor	188 160
Amortering	94 080

### *Skatter*

Fastighetsavgift <sup>1</sup>	0
Fastighetsskatt	0

### *Drift och underhåll*

Vatten och avlopp	28 000
Fastighetsel	32 925
Försäkring	13 000
Sophantering	10 000
Värme	53 315
Förvaltning	18 000
Kabel-tv	25 000
Väg	8 000
Summa årliga kostnader	470 480

### *Fondavsättning*

Avsättning till yttre fond	20 058
<b>Summa årskostnader och avsättning fond</b>	<b>490 538</b>

<sup>1</sup> Nyproducerade bostäder är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren. Därmed kommer inte föreningen att belastas av någon fastighetsavgift förrän år 16, varvid fastighetsavgiften beräknas vara 27 000 kr.

## 9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter

490 538

Summa

490 538

## 10. NYCKELTAL I GENOMSnitt KR PER KVM BOA

Föreningens ekonomi år 1	Totalt kr	Kr / kvm Boa
Anskaffningskostnad		36 388
Föreningens lån	9 408 000	12 000
Insats	19 120 000	24 388
Föreningens driftskostnader	188 240	240
Årsavgift	490 538	626

## 11. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Antal	Lgh nr	Antal rum	Utformn.	BOA kvm	Insatser kr	Insats kr / kvm BOA	Andelstal Årsavgift	Årsavgift kr Totalt	Årsavgift kr per månad	Årsavgift kr per kvm BOA
1	0001	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
2	0002	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
3	0003	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
4	0004	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
5	0005	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
6	0006	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
7	0007	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
8	0008	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
9	0009	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
10	0010	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
11	0011	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
12	0012	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
13	0013	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
14	0014	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
15	0015	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
16	0016	2	rok	49	1 195 000	24 388	6,250	30 659	2 555	626
				784	19 120 000		100,000	490 538	40 878	

SP 4

## 12. EKONOMISK PROGNOIS FÖR ÅRSavgifTEN

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SF5 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).  
Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % och oförändrade räntor under kalkylperioden.

Byggnadens avskrivningsunderlag år: 28 528 000 kr  
Byggnaden skrivs av med 1 % per år: 285 280 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntekostnad	188 160	186 278	184 397	182 515	180 634	178 752	176 870	174 989	173 107	171 226	169 344
Amortering	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080	94 080
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighets skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	188 240	192 005	195 845	199 762	203 757	207 832	211 989	216 229	220 553	224 964	229 464
Avsättning till yttre fond	20 058	20 459	20 868	21 286	21 711	22 146	22 589	23 040	23 501	23 971	24 451
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>490 538</b>	<b>492 822</b>	<b>495 190</b>	<b>497 643</b>	<b>500 182</b>	<b>502 810</b>	<b>505 528</b>	<b>508 338</b>	<b>511 242</b>	<b>514 241</b>	<b>517 338</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>											
Årsavgifter	490 538	492 822	495 190	497 643	500 182	502 810	505 528	508 338	511 242	514 241	517 338
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>490 538</b>	<b>492 822</b>	<b>495 190</b>	<b>497 643</b>	<b>500 182</b>	<b>502 810</b>	<b>505 528</b>	<b>508 338</b>	<b>511 242</b>	<b>514 241</b>	<b>517 338</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll</b>											
Årsavgifter	490 538	492 822	495 190	497 643	500 182	502 810	505 528	508 338	511 242	514 241	517 338
<i>Årsavgifter / kvm</i>	<i>626</i>	<i>629</i>	<i>632</i>	<i>635</i>	<i>638</i>	<i>641</i>	<i>645</i>	<i>648</i>	<i>652</i>	<i>656</i>	<i>660</i>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>											
Räntekostnad	188 160	186 278	184 397	182 515	180 634	178 752	176 870	174 989	173 107	171 226	169 344
Avskrivning	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009	256 009
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighets skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	188 240	192 005	195 845	199 762	203 757	207 832	211 989	216 229	220 553	224 964	229 464
<b>Summa kostnader</b>	<b>632 409</b>	<b>634 292</b>	<b>636 251</b>	<b>638 286</b>	<b>640 400</b>	<b>642 593</b>	<b>644 868</b>	<b>647 226</b>	<b>649 669</b>	<b>652 199</b>	<b>654 817</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>											
Årsavgifter	490 538	492 822	495 190	497 643	500 182	502 810	505 528	508 338	511 242	514 241	517 338
<b>Summa intäkter</b>	<b>490 538</b>	<b>492 822</b>	<b>495 190</b>	<b>497 643</b>	<b>500 182</b>	<b>502 810</b>	<b>505 528</b>	<b>508 338</b>	<b>511 242</b>	<b>514 241</b>	<b>517 338</b>
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-141 871</b>	<b>-141 470</b>	<b>-141 061</b>	<b>-140 643</b>	<b>-140 218</b>	<b>-139 783</b>	<b>-139 340</b>	<b>-138 889</b>	<b>-138 428</b>	<b>-137 958</b>	<b>-137 478</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>											
Årsavgifter	632 409	634 292	636 251	638 286	640 400	642 593	644 868	647 226	649 669	652 199	654 817
<i>Årsavgifter / kvm</i>	<i>807</i>	<i>809</i>	<i>812</i>	<i>814</i>	<i>817</i>	<i>820</i>	<i>823</i>	<i>826</i>	<i>829</i>	<i>832</i>	<i>835</i>



### 13. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgifTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).  
Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2021, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 2 %. Amortering på föreningens lån har inte beaktats i känslighetsanalysen.

Dagens inflationsnivå 2 % och											
	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 7	Årsavgift År 8	Årsavgift År 9	Årsavgift År 10	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	490 538	492 822	495 190	497 643	500 182	502 810	505 528	508 338	511 242	514 241	517 338
Årsavgift kr per kvm	626	629	632	635	638	641	645	648	652	656	660
Dagens räntenivå + 1 %	584 618	586 902	589 270	591 723	594 262	596 890	599 608	602 418	605 322	608 321	611 418
Årsavgift per kvm	746	749	752	755	758	761	765	768	772	776	780
Dagens räntenivå + 2 %	678 698	680 982	683 350	685 803	688 342	690 970	693 688	696 498	699 402	702 401	705 498
Årsavgift kr per kvm	866	869	872	875	878	881	885	888	892	896	900
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå + 1 %	490 538	494 905	499 460	504 208	509 155	514 306	519 669	525 249	531 053	537 087	543 359
Årsavgift kr per kvm	626	631	637	643	649	656	663	670	677	685	693

55 h




#### 14. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Bostadsrättshavaren skall hålla lägenheten tillgänglig för entreprenadbesiktningar och arbeten som skall utföras av entreprenören.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Bostadsrättshavarna är ansvariga för att hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen samt all fast inredning i gott skick. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för skötsel och underhåll av uteplatser, gräsmattor, häckar och buskar, samt övriga gårdsytor så som uppfart och parkeringsplats som ansluter till lägenheten.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska kalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Behov av nödvändig tillbyggnad eller behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte då fastighetens bostadshus är uppförda år 2021.

Stockholm den

9/12-20

För Bostadsrättsföreningen Terrassen i Kungsberget



Fredrik Wennerstrand

SB U

## 15. INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Terrassen i Kungsberget org nr 769639-3235 och får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 9 december 2020

  
Advokat Sören Birkeland

  
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg för kostnadskalkyl avseende Bostadsrättsföreningen Terrassen i Kungsberget**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, 2020-11-26

Stadgar registrerade, 2020-11-26

Köpeavtal fastighet, 2020-11-07

Underlag för finansiering, 2020-11-26

E-post från huseleverantör om lägenhetsyta, 2020-12-09

Ansökan fastighetsbildning, 2020-11-10

Beräkning taxeringsvärde, 2020-12-08

SB 16