KOSTNADSKALKYL

Bostadsrättsföreningen Valthornet Osby

Organisationsnummer 769639-7921

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. Finasieringsplan

E. Beräknat taxeringsvärde och Nyckeltal

F. Föreningens kostnader

G. Föreningens intäkter

H. Redovisning av lägenheterna

I. Ekonomisk prognos

J. Känslighetsanalys

K. Särskilda förhållanden

L. Underhållsplan

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valthornet Osby i Osby kommun, som registrerades hos bolagsverket 2021-04-12 med organisationsnummer 769639-7921, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3§ Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet mm på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

BRF kommer att ansöka hos Garbo om säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar och kända förhållanden vid tiden för kostnadskalkylens upprättande. Byggstart beräknas ske under hösten 2021, upplåtelser och inflyttning/tillträde beräknas ske under våren och sommaren 2022.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva fastigheten/erna genom köp av samtliga aktier i ACGR Tomutveckling 2 AB, org nr: 559315-0211. I en efterföljande transaktion förvärvas fastigheten av aktiebolaget, varefter aktiebolaget likvideras. Säljare av aktierna är Ag Projekt 1 AB, org nr: 559304-1022.

Förvärvet sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

Redovisningen av förvärvet av fastigheten genom köp av aktiebolag kommer att redovisas enligt ovan angivet. Detta innebär att efter fastigheten köpts ut från aktiebolaget kommer en nedskrivning av aktier att mötas av en uppskrivning av fastigheten med motsvarande summa. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen endast att som omkostnadsbelopp kunna tillgodoräkna sig det belopp som fastigheten köpts från aktiebolaget för och inte köpeskillingen för aktiebolaget. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten, att köpeskillingen till stor del skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär atten vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i konkurs eller likvidation.

Föreningen kommer att efter fastighetsförrättning att bestå av en fastighet. Bostadsrättsföreningen kommer att innehålla totalt sett 15 bostadsrättslägenheter i fyra huskroppar.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Blivande Valthornet 1 Osby kommun
Adress	Ej fastställt
Tomtens areal	12 166 kvm
Bostadsarea	ca 1230 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Radhus i ett plan i fyra längor samt utvändiga förråd
Byggår	2021/2022
Antal bostadslägenheter	15
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
Bygglov	Sökt 26/3-21
Detaljplan	Marklunda 13:1
Rättigheter	Inga

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Undermätare till lägenheterna
El	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 en till varje lägenhet
Bredband	Förberett för fiber, individuella abonnemang i lägenheterna

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Trä
Yttervägg	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar/osb
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Tegel
Ytterdörr	Trä
Fönster	Trä/aluminium 3 glas

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	
Hall	Klinker plattor vid lägenhets entre (del av hall), övrigt se generell beskrivning
Kök	Målade luckor Bänkskiva komposit med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Separat kyl och frys Diskmaskin Fläkt
Bad/tvätt/wc	Klinker plattor på golv Kakel på väggar Golvmonterad toalett Spegel över tvättstället Duschväggar Tvättmaskin och torktumlare Spotlights i badrummet
Förvaring	Utvändigt kallförråd i anslutning till lägenheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	39 835 000
Likvid reserv	50 000
Totalkostnad	**39 885 000**

* *Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden, pantbrev, lagfart osv.*

Fastigheterna är under uppförande skedet försäkrade i försäkringsbolaget If och kommer vid föreningens tillträde att fullvärdesförsäkras hos If Försäkringsbolag med styrelseansvar.

D. Finasieringsplan

Finansiering	
Insatser	25 125 000
Föreningens lån	14 760 000
Summa finansiering	**39 885 000**

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	14 760 000
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, rörlig tillsvidare	
Kalkylränta	2%
Amortering	1%
Belopp amortering per år	147 600
Räntekostnad år 1	295 200
Totalbelonp år 1 (ränta+amort.)	**442 800**

E. Beräknat taxeringsvärde och Nyckeltal

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	11 370 000
Markvärde	2 625 000
Totalt	**13 995 000**

Nyckeltal år 1	
Totalkostnad per kvm (BOA)	32 427
Lån per kvm (BOA)	12 000
Genomsnitts insats per kvm (BOA)	20 427
Årsavgift per kvm (BOA)	505
Driftskostnader per kvm (BOA)	102
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	41
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	144
Kassaflöde per kvm (BOA)	127

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1 *Kvm 1230*

Kapital kostnader	
Avskrivningar*	250 000
Räntor	295 200
Summa finansiella kostnader:	**545 200**

**Avskrivning sker med 1% årligen. Avskrivningsunderlaget är 25 miljoner*

Driftkostnader			*kr/kvm*
Fastighetsel - gemensam finns ej		0	*0*
Vatten och avlopp – respektive lgh	(undermätare)	50000	*41*
Värme - bekostas av brfhavarna		0	*0*
Avfall		40 000	*33*
Fastighetsförsäkring		20 000	*16*
Ekonomisk Förvaltning		15 000	*12*
Summa drift:		**125 000**	*102*

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. Varje bostadsrättshavare har skötsel ansvar(inklusive snöröjning).

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift	0	*0*

Fastigheten bedöms få värde år 2022 och är därmed befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Underhållsfondering

Underhållsfond	30 000	*24*

I enlighet med den av styrelsen framtagna underhållsplan

G. Föreningens intäkter

Beräkningarna är gjorda för år 1

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	621 000
VA-tillägg	50 000
Summa intäkter:	**671 000**

Kassaflödesprognos	
Summa intäkter	671 000
Summa drift och kapitalkostnad	-670 200
Återföring avskrivning	250 000
Summa löpande drift	250 800
Amortering	-147 600
Investering/underhåll	0
Likvidreserv	50 000
Summa kassaflöde:	**153 200**

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Prel. tilläg VA kr/mån*	Andelstal %
1001	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
1002	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
1003	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
1004	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
2001	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
2002	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
2003	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
2004	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
3001	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
3002	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
3003	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
3004	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
4001	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
4002	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
4003	3	82	1 675 000	41 400	3 450	280	6,666
15 lgh		1230	25 125 000	621 000	51 750	4 200	99,990

Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel/värme (5000:-/år).

Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband. Bostadsrättshavare tecknar egen hemförsäkring (3000:-/år).

*Föreningen har ett abonnemang för VA, bostadsrättshavare bekostar sin del av förbrukning, undermätare finns till varje lgh. Tillägget är en schablon, preliminär förbrukning är beräknad per kvadratmeter.

I: Resultat-/kassaflödesprognos Brf Valthornet Osby

Reultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	621 000	633 420	646 088	659 010	672 190	685 634	756 996	835 784
VA-tillägg	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Summa intäkter	**671 000**	**684 420**	**698 108**	**712 071**	**726 312**	**740 838**	**817 946**	**903 077**
Kapitalkostnder								
Räntenetto	- 295 200	- 292 240	- 289 300	- 286 340	- 283 400	- 280 440	- 265 680	- 250 920
Avskrivningar	- 250 000	- 250 000	- 250 000	- 250 000	- 250 000	- 250 000	- 250 000	- 250 000
Driftskostnader	- 125 000	- 127 500	- 130 050	- 132 651	- 135 304	- 138 010	- 152 374	- 168 234
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	- 25 000
Summa kostnader	**- 670 200**	**- 669 740**	**- 669 350**	**- 668 991**	**- 668 704**	**- 668 450**	**- 668 054**	**- 694 154**
Årets resultat	**800**	**14 680**	**28 758**	**43 080**	**57 608**	**72 388**	**149 892**	**208 924**
Ack resultat	**800**	**15 480**	**44 238**	**87 318**	**144 926**	**217 314**	**809 279**	**1 783 089**
Avsättn t underhåll	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Ack avsättn t underh	30 000	60 000	90 000	120 000	150 000	180 000	330 000	480 000

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	671 000	684 420	698 108	712 071	726 312	740 838	817 946	903 077
Summa kostnader	- 670 200	- 669 740	- 669 350	- 668 991	- 668 704	- 668 450	- 668 054	- 694 154
Återföring avskrivn	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Summa kassaflöde från löpande drift	**250 800**	**264 680**	**278 758**	**293 080**	**307 608**	**322 388**	**399 892**	**458 924**
Amorteringar	- 147 600	- 147 600	- 147 600	- 147 600	- 147 600	- 147 600	- 147 600	- 147 600
Investeringar U-håll								
Initial likvidit reserv	50 000							
Summa kassaflöde	**153 200**	**117 080**	**131 158**	**145 480**	**160 008**	**174 788**	**252 292**	**311 324**
Ackumul kassaflöde	**153 200**	**270 280**	**401 438**	**546 918**	**706 926**	**881 714**	**1 985 679**	**3 471 489**

Prognosförutsättningar								
Låneränta %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Inflation %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Amortering 1%,	147 600	147 600	147 600	147 600	147 600	147 600	147 600	147 600
Lånebelopp, TKR	14 760	14 612	14 465	14 317	14 170	14 022	13 284	12 546

Area 1230 m²

1,02

0,020

J: Känslighetsanalys Brf Valthornet Osby

Fast penningvärde

Huvudalternativ enl resultatprog nos, ränta 2,0 %, inflation 2,0 %	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**	**År 16**
Nettokostnader	670 200	669 740	669 350	668 991	668 704	668 450	668 054	694 154
Nettoutbetalningar	517 800	567 340	566 950	566 591	566 304	566 050	565 654	591 754
Nettokostnader kr/m²/år	545	545	544	544	544	543	543	564
Nettoutbetalningar kr/m²/år	421	461	461	461	460	460	460	481
Huvudalternativ med låneränta plus 1% procentenhet = 3,0 %								
Nettokostnader	817 800	815 860	814 000	812 161	810 404	808 670	800 894	819 614
Nettoutbetalningar	764 400	713 460	711 600	709 761	708 004	706 270	698 494	717 214
Nettokostnader kr/m²/år	665	663	662	660	659	657	651	666
Nettoutbetalningar kr/m²/år	621	580	579	577	576	574	568	583
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift %	**22,0**	**21,6**	**21,6**	**21,4**	**21,2**	**21,0**	**19,9**	**18,1**
Huvudalternativ med inflation plus 1% procentenhet = 3,0 %								
Nettokostnader	670 200	670 990	671 913	672 931	674 089	675 349	683 670	720 666
Nettoutbetalningar	517 800	568 590	569 513	570 531	571 689	572 949	581 270	618 266
Nettokostnader kr/m²/år	545	546	546	547	548	549	556	586
Nettoutbetalningar kr/m²/år	421	462	463	464	465	466	473	503
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift %	**0,00**	**0,19**	**0,38**	**0,59**	**0,81**	**1,03**	**2,34**	**3,82**

K: Särskilda förhållanden

1

Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och tillhörande utrymmen i gott skick.

4

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar förskriver.

Stockholm 2021-05-27

Joakim Hemgren Michaela Hemgren Kourosh Farhang

L: UNDERHÅLLSPLAN Brf Valthornet org nr 769639-7921

Inför upprättandet av föreningens kostnadskalkyl har styrelsen för Bostadsrättsföreningen antagit följande avseende framtida underhåll:

Åtgärder år 1-50	**Tidpunkt för åtgärd**
Takbeklädnad av papp	35 år (översyn)
Fönster aluminium	20 år
Ytterdörrar	35 år
Träfasad järnvitriol	20 år (översyn)
Dagvattenledningar utanför huset	50 år
Altaner av impregnerat trallvirke	25 år
Stuprör/Hängrännor	30 år

Uppskattade kostnader år 1-12

Erforderlig avsättning år 1-12; 30 000:-/år
Erforderlig avsättning år 12 och framåt; 35 000:-/år

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Vi, som för det syfte som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Valthornet Osby, org nr 769639-7921, i Osby kommun, daterad av styrelsen 2021-05-27, får lämna följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i kalkylen, förefaller korrekta och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Enligt kalkylen kommer det att finnas fyra byggnader med sammanlagt 15 lägenheter. Det är vår bedömning att husen planeras ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Kostnadskalkylen avser en beräknad kostnad.

Vi har inte ansett det nödvändigt i detta läge att för vår bedömning av kalkylen besöka fastigheten.

Ev förskott på insatserna får inte uppbäras förrän Bolagsverket lämnat tillstånd härtill.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl daterad 2021-05-27
Stadgar antagna registrerade av Bolagsverket 2021-04-12
Registreringsbevis för Brf Valthornet Osby, 2021-05-31
Stämmoprotokoll utvisande ändrad styrelseledamot, 2021-05-27
Bygglovsansökan inkl ritningar, Preconia/Reformhus, 2021-04-22
Markanvisningsavtal mellan Osby kommun och Joakim Hemgren, 2021-03-15
Fastighetsinformation Metria, Osby Valthornet 1, 2021-05-11
Beräkning taxeringsvärde enl skatteverkets modell, 2021-05-05
Offert fastighetsförsäkring, IF, 2021-04-30
Ränteoffert Sparbanken Skåne, 2021-05-04

Gävle 2021-05-31

Jan Pettersson

Jan Sandberg

Av Boverket förklarade behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.
Noteras att intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Sidorna två till elva har signerats av intygsgivarna.