

Kostnadskalkyl

Kostnadskalkyl för **Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran**
Sölvesborgs kommun
Organisationsnummer 769639–7020

Innehållsförteckning

- 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 återfinns längst bak

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gröna Lyran, Sölvesborgs kommun, registrerades hos Bolagsverket den 17:e mars 2021.

Föreningen ska 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. Marken som bostadsrättshavarna på markplan förfogar över är upplåten mark vilket innebär att bostadsrättshavaren själv bestämmer vad som får och inte får göras på dennes upplåtna mark. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nyproduktionen av föreningens hus som omfattar 11 bostadsrätter fördelade över tre plan i en byggnad beräknas påbörjas under våren 2022. Byggnadsprojektet kommer att ske i totalentreprenad av Unakon AB, organisationsnummer 556832-0112. Byggnaden kommer att ligga på de fastigheter som i skrivande stund heter Sölvesborg Lyran 8 och Sölvesborg Lyran 9, de båda fastigheterna har idag en sammanlagd area på 1 756 kvm. En pågående fastighetsreglering kommer under år 2021 resultera i att Sölvesborg Lyran 8 och Sölvesborg Lyran 9 slås ihop till en och samma fastighet under namnet Sölvesborg Lyran 8 med en total area på 1 390 kvm. Kvarvarande $1\,756 - 1\,390 = 366$ kvm kommer att slås ihop med fastigheten Sölvesborg Lyran 7. Bygglovsansökan är inlämnad till Sölvesborgs Kommun och ärendet kommer upp i byggnadsnämnden under juni 2021.

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 under 2024. Datum för inflyttning meddelas 4 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 paragrafen 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 maj 2021. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal 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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras. Under byggtiden genom entreprenören och efter att föreningen övertagit fastigheten genom fastighetsförsäkring.

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sölvesborg Lyran 8 och Sölvesborg Lyran 9, efter fastighetsreglering endast Sölvesborg Lyran 8.
Adress:	Lilljedahlgatan 15, 294 32 Sölvesborg
Fastighetens areal:	Nu 1 756 kvm, efter fastighetsreglering 1 390 kvm.
Bostadsarea (BOA):	975 kvm, mätning gjord på ritning
Antal bostadslägenheter:	11 stycken
Byggnadsår:	2022–2024
Byggnadens utformning:	Ett hus uppdelat på 3 plan. Plan 1 har 4 lgh. Plan 2 har 4 lgh. Plan 3 har 3 lgh.
Upplåtelseform:	Friköpt tomt
Planförhållanden:	Detaljplan Kvarteret Lyran i Sölvesborg Detaljplan vann laga kraft 2019-09-18

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuell mätare till respektive lägenhet.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, ansluten till det kommunala nätet. Individuell mätning och vidarefakturering från Brf Gröna Lyran till bostadsrättshavarna.
Ventilation	FTX-Mekanisk till- och frånluft, varje lägenhet har sin egen ventilationsenhet.
Kommunikationer	Gemensamt uppvärmt trapphus samt gemensam stor hiss
Avfall	Gemensamt sopsorteringssystem
Parkering	Finns att hyra. Varje lägenhet är garanterad en plats. Antingen hyr man en P-plats under bar himmel, alternativt en carport med tillhörande kallförråd.
Solceller	På byggnadens tak kommer det att uppföras en solcellsanläggning med en årlig produktion på minst 85 000 kWh.
Hiss	En stor hiss (benämns ofta bårhiss) kommer att finnas tillgänglig för samtliga boende.

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Betongplatta med underliggande isolering
Byggnadsstomme	Träregelstomme
Yttervägg	Träregelstomme
Innerväggar i lägenheten	Träregelstomme klädd med OSB och gips
Lägenhetsskiljande väggar	Träregelstomme
Bjälklag	LVL-som bärande konstruktion
Fasad	Trä och sten
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Trädörr
Fönster	3-glas fönster (trä/aluminium)

Preliminär lägenhetsbeskrivning för projektet

Generell

Golv	Valfritt flytande trägolv
Väggar	Tapetserade eller efter eget val
Tak	Vita innertaksskivor eller efter eget val
Övrigt	Valmöjligheter finns

Hall

Stenplatta innanför lägenhetsentrédörr

Kök

Kunden väljer själv vilket kök hen vill att vi monterar/installerar. Inköpspris för komplett kök inkl. TM och TT till stort badrum får max uppgå till 130 000 kr inkl. moms. Se vidare textdokumentet "Valfrihet Lyran 2021-04-18".

Bad/wc stor

Klinker på golvet, kakel på väggarna, material 300 kr/kvm inkl. moms.
Vägghängd wc-stol från IFÖ ingår.
Övrig inredning väljer kunden själv till ett inköpspris på max 25 000 kr inkl. moms. Exkl. TM och TT.
Se vidare "Valfrihet Lyran 2021-04-18".

Bad/wc liten

Plastmatta med uppvik ingår.
Vägghängd wc-stol från IFÖ ingår.
Övrig inredning väljer kunden själv till ett inköpspris på max 10 000 kr inkl. moms. Se vidare "Valfrihet Lyran 2021-04-18".

Förvaring

Nio lägenheter har varmförråd i sina lägenheter. Två lägenheter har varmförråd i trapphus. Önskas ytterligare förvaring finns kallförråd att hyra i anslutning till carportar.

KA

Parkering

Varje lägenhet är garanterad en P-plats, den ingår dock inte i hyran. Det finns 8 carportar, de flesta med förråd baktill. Övriga parkeringsplatser är under bar himmel. Hyr man carport har man förtur att hyra tillhörande förråd men det är inget tvång. Samtliga parkeringsplatser kommer att anläggas på grannfastigheten Sölvesborg Lyran 10 som ägs av annan part. Det innebär att Brf Gröna Lyran inte har några kostnader för drift och underhåll gällande parkeringar och kallförråd. Ett servitutsavtal kommer att upprättas mellan Brf Gröna Lyran och nuvarande ägare till Sölvesborg Lyran 10.

Gemensam gård

På markritningen syns den gemensamma gården. Här finns grönytor, fruktträd och bänkar. I söder finns ett plank som ramar in gården och reducerar insynen från grannar.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (SEK)

Förvärvskostnader	
Anskaffningskostnad*	42 365 000
Likvidreserv	100 000
Totalkostnad	42 465 000

*Gröna Lyran AB, fastighet, entreprenad, lagfart, pantbrev och övriga kostnader

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom UNAKON AB:s entreprenadförsäkring.

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat med hjälp av Skatteverkets beräkningsverktyg 2021-05-08

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	12 400 000
Markvärde	1 461 000
Totalt	13 861 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	15 050 000
Säkerhet	Pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	1 och 3 år
Räntesats*	2,30%
Amortering år 1, serieamortering	0,53%
Belopp amortering år 1, serieamortering	80 000
Räntekostnad år 1	346 150
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	426 150

Offererad snittränta 1,49 % (1 och 3 år) enligt Sölvesborg-Mjällby Sparbank 2021-05-05.

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

Finansiering	
Insatser	27 415 000
Föreningens lån	15 050 000
Summa finansiering	42 465 000

Nyckeltal per boarea (BOA)	
Totalkostnad per kvm BOA	43 554
Belåning per upplåten kvm BOA	15 436
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm BOA	28 118
Årsavgift per upplåten kvm BOA	606
Driftskostnader per kvm BOA	170
Underhållsavsättning + amortering per kvm BOA år 1	132
Kassaflöde per kvm BOA	58
Förbrukningsavgift värme	33

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Boarea ca 975 kvm

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	373 635
Räntor	346 150
Summa finansiella kostnader	719 785

Driftkostnader	kr	kr/kvm
Fastighetsel – enbart gemensam	6 000	6
Vatten och avlopp – bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Hushållsel – bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Avfall	14 860	15
Värme – lägenheter, bekostas av bostadsrättshavarna	32 000	33
Värme – trapphus, bekostas av Brf Gröna Lyran	3 000	3
P-plats/carport – bekostas av bostadsrättshavarna	0	0
Fastighetsförsäkring	22 605	23
Fastighetsskötsel	22 000	23
Ekonomisk förvaltning	25 000	26
Arvode (revisor + styrelse)	15 000	15
Löpande underhåll/diverse	20 000	21
Hisservice, besiktning, abonnemang och jouravtal	5 188	5
Summa drift	165 653	170

Driftkostnaderna kan bli högre eller lägre än angivet. Uppvärmningskostnaden av en lägenhet uppgår i genomsnitt till 250 kr/månad, betalas till Brf Gröna Lyran månadsvis. Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör. Hushållsel i genomsnitt 150 kr/månad/lägenhet. Vatten och Avlopp ca 400 kr/månad. Hemförsäkring ca 120 kr/månad. TV-paket och bredband ca 500 kr/månad (frivilligt). Parkering under bar himmel 200 kr/månad. Carport med extra kallförråd 400 kr/månad. Carport utan extra kallförråd 300 kr/månad. Endast ett extra kallförråd 100 kr/månad. Att hyra parkeringsplats/carport eller extra förråd är frivilligt.

Underhållsfondering	kr	kr/kvm
Underhållsfond avsättning år 1	48 750	50

I enlighet med föreningens stadgar

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2024 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter)	214 403
--	----------------

KA

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	591 300
Värme	32 000
Försäljning av solcellsel	25 000
Summa intäkter	648 300

Överskottsproduktionen från takets solceller säljs till Sölvesborg Energi och Vatten och beräknas ge intäkter på minst 25 000 kr/år för bostadsrättsföreningen. Föreningen har tillgång till parkeringar via ett servitutsavtal med fastigheten Sölvesborg Lyran 10 som ägs av annan part, därav har föreningen inga intäkter från parkeringar, men heller inga kostnader för skötsel av parkeringsytor och carportar.

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgifter	591 300
Insatser	27 415 000

Årsavgifterna fördelas efter andelstal i enlighet med vad stadgarna föreskriver.

Lgh nr	Adress	Antal ROK	Boarea ca	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Andelstal
1001	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 675 000	55 668	4 639	0,09415
1002	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	52 284	4 357	0,08842
1003	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	52 284	4 357	0,08842
1004	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 675 000	55 668	4 639	0,09415
1101	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 450 000	55 668	4 639	0,09415
1102	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 295 000	52 284	4 357	0,08842
1103	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 295 000	52 284	4 357	0,08842
1104	Lilljedahlgatan 15	4	100	2 450 000	55 668	4 639	0,09415
1201	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	52 284	4 357	0,08842
1202	Lilljedahlgatan 15	3	95	2 675 000	54 924	4 577	0,09289
1203	Lilljedahlgatan 15	3	80	2 475 000	52 284	4 357	0,08842
11 st			975	27 415 000	591 300	49 275	1,00000

*Förklaring till avgifter

Avgiften är exklusive VA, värme, hushållsel, hemförsäkring, tv/bredband, parkering

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende VA, hushållsel samt TV/bredband
2. Bostadsrättsföreningen tecknar gemensamt avtal med leverantör av fjärrvärme. Förbrukning mäts separat för varje lägenhet och bostadsrättshavare får månatligen sin värmefaktura från Brf Gröna Lyran för sin del av uppvärmningskostnaden.

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

För bostadsrätterna på första plan upplåtts marken med bostadsrätt.

K

J. Känslighetensanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Kalkylränta (+1%)	3,30%	3,33%	3,36%	3,39%	3,42%	3,45%	3,48%	3,51%	3,54%	3,57%	3,60%	3,63%	3,66%	3,69%	3,72%	3,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kapitalskuld	15 050 000	14 970 000	14 885 000	14 795 000	14 700 000	14 600 000	14 495 000	14 385 000	14 270 000	14 150 000	14 020 000	13 880 000	13 730 000	13 570 000	13 400 000	13 220 000
KOSTNADER																
Ränta	496 650	498 501	500 136	501 551	502 740	503 700	504 426	504 914	505 158	505 155	504 720	503 844	502 518	500 733	498 480	495 750
Avskrivningar	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635
Driftkostnader	165 653	168 966	172 345	175 792	179 308	182 894	186 552	190 283	194 089	197 971	201 930	205 969	210 088	214 290	218 576	222 947
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22 868
Summa kostnader	1 035 938	1 041 102	1 046 116	1 050 978	1 055 683	1 060 229	1 064 613	1 068 832	1 072 882	1 076 761	1 080 285	1 083 448	1 086 241	1 088 658	1 090 691	1 115 200
INTÄKTER																
Årsavgifter bostäder kr/kvm	606	619	631	644	656	670	683	697	711	725	739	754	769	785	800	816
Årsavgifter	591 300	603 126	615 189	627 492	640 042	652 843	665 900	679 218	692 802	706 658	720 791	735 207	749 911	764 910	780 208	795 812
Intäkt från vidarefakturering av värmekostnad	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	36 037	36 758	37 493	38 243	39 008	39 788	40 584	41 395	42 223	43 068
Intäkt försäljning av el från takets solceller	25 000	25 125	25 251	25 377	25 504	25 631	25 759	25 888	26 018	26 148	26 279	26 410	26 542	26 675	26 808	26 942
Summa intäkter	648 300	660 891	673 732	686 828	700 184	713 805	727 696	741 864	756 313	771 049	786 078	801 405	817 037	832 980	849 239	865 822
Årets resultat	-387 638	-380 211	-372 384	-364 150	-355 499	-346 424	-336 917	-326 968	-316 569	-305 712	-294 207	-282 043	-269 204	-255 678	-241 451	-249 378
KASSAFLÖDESKALKYL																
Årets resultat enligt ovan	-387 638	-380 211	-372 384	-364 150	-355 499	-346 424	-336 917	-326 968	-316 569	-305 712	-294 207	-282 043	-269 204	-255 678	-241 451	-249 378
Återföring avskrivningar	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635	373 635
Amortering låni kr per år	-80 000	-85 000	-90 000	-95 000	-100 000	-105 000	-110 000	-115 000	-120 000	-130 000	-140 000	-150 000	-160 000	-170 000	-180 000	-190 000
Amortering 1% per år	0,53%	0,57%	0,60%	0,64%	0,68%	0,72%	0,76%	0,80%	0,84%	0,92%	1,00%	1,08%	1,17%	1,25%	1,34%	1,44%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	-94 003	-91 576	-88 749	-85 515	-81 864	-77 789	-73 282	-68 333	-62 934	-62 077	-60 572	-58 408	-55 569	-52 043	-47 816	-65 743
Avsättning till yttre underhåll	-48 750	-49 725	-50 720	-51 734	-52 769	-53 824	-54 900	-55 998	-57 118	-58 261	-59 426	-60 614	-61 827	-63 063	-64 325	-65 611
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-142 753	-141 301	-139 469	-137 249	-134 633	-131 613	-128 182	-124 331	-120 052	-120 337	-119 998	-119 022	-117 396	-115 106	-112 141	-131 354
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:																
Ränta + 1%	753	764	774	784	795	805	814	824	834	848	862	876	890	903	915	951
Ränta + 2%	907	917	927	936	945	954	963	972	980	993	1 006	1 018	1 030	1 042	1 053	1 087
Inflation + 1%	611	612	625	639	652	665	678	692	705	724	742	760	778	796	814	855
Inflation + 2%	611	614	629	645	660	676	692	708	724	746	767	789	811	833	855	900

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Andelstal för årsavgift är beräknade efter jämförelsetal som har beräknats enligt formeln lägenhetsarea BOA plus 35. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar där det bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning. Brf Gröna Lyrans stadgar är inskickade till Bolagsverket för revidering, anmälan om ändring mottogs av Bolagsverket 2021-05-25.

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 VA, hushållsel samt TV/bredband.
2. Hela fastigheten värms upp av fjärrvärme. Förbrukningen för varje lägenhet mäts och faktureras separat via Brf Gröna Lyran. Respektive bostadsrättshavare bekostar således sin egen värme.
3. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
4. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
5. 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.
6. 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.
7. Efter att bostadsrättshavare tillträtt sina lägenheter har entreprenören rätt att visa lägenheten för eventuella framtida intressenter för kommande bostadsprojekt. Det skall ske i samförstånd med den boende.
8. Varje lägenhet är garanterad en P-plats, den ingår dock inte i hyran. Det finns 8 carportar, de flesta med förråd baktill. Övriga parkeringsplatser är under bar himmel. Hyr man carport har man förtur att hyra tillhörande förråd men det är inget tvång.

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. 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 Lyran

Sölvesborg 2021-05-25

Anders Nilsson

Linus Nilsson

Lisbeth Nilsson

Nathalie Tillquist