

Kostnadskalkyl för
Bostadsrättsföreningen Ministern 4
organisationsnummer 769640-2135, Jönköping



DP

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens
fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Lägenhetsförteckning
- I. Ekonomiskprognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Inflationsförändring
- L. Särskilda bestämmelser

DD

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ministern 4 har sitt säte i Jönköping kommun och är registrerad hos Bolagsverket 2021. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som Innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Stadgarna är registrerade 2021-07-27.

Bygglov är ansökt. Under kvartal 3, 2021 avser man att påbörja byggnadsarbetena av föreningens hus, ett befintligt flerbostadshus kommer totalrenoveras samt ett fristående komplementbostadshus kommer tillsammans bilda 11 st bostäder. Varje bostad har även ett tillhörande förråd. Inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske under kvartal 3, 2022. Befintliga byggnader är tomställda vid förvärv.

Ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (1:5 BrL). I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnads kalkyl av föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnads kalkylen grundar sig på kända och beräknade uppgifter vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden. Bostadsrättsföreningen blir skattemässigt en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsprojektet upphandlas av Huskvarna Fastighetsutveckling AB genom totalentreprenadkontrakt av dotterbolag inom koncernen.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten, samt totalentreprenadkontrakt genom köp av aktiebolag, Jönköping Tornet 5 AB. Köpeskillingen för aktierna baseras på fastighetens marknadsvärde utan att reduktion sker för latent skatteskuld. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda (skattemässiga) värde. Därefter likvideras aktiebolaget genom Huskvarna Fastighetsutveckling AB. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund vid beräkning av skattepliktig vinst. Förhandsavtal kommer att tecknas och förskottsbetalning kommer tas in efter tillstånd för detta har erhållits från Bolagsverket. En utställd garanti garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Huskvarna Fastighetsutveckling AB förbinder sig, genom bolag, att förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt inom sex månader efter färdigställandet av föreningens hus. Härigenom garanteras föreningen att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt och årsavgifter även för ev. osålda lägenheter betalas till föreningen.

Försäkringar som avses tecknas förskottsgaranti, insatsgaranti, fastighetsförsäkring, styrelseansvar.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning

Kommun

Adress

Tomtensareal

Detaljplan

Servitut

Gemensamhetsanläggningar:

BOA:

Byggår

Antal lägenheter

Bygglov

Ministern 4

Jönköping

Grängsgatan 1

991 kvm

Stadsplan Måttstocken mfl i Jönköping
(laga kraft 1967-11-08) (AKT 575)

Finns inga servitut

Finns inga

427 kvm mätning på ritning (SS
212054:2020)

2021

11 st

Ansökt, ska tas beslut i augusti 2021

Gemensamma anordningar:

Vatten

Värme

Ventilation

El

Soppantering

Tvättstuga

Tv/data/telefoni

Ingår i avgiften

Ingår i avgiften, golvvärme

FTX aggregat

Hushållsel debiteras separat

Fristående sopkärl

Gemensam i källarvåningen för
flerbostadshuset

Fastigheten ansluts till fibernät

Kortfattad byggnadsbeskrivning flerbostadshus:

Stomme

Grundläggning

Yttersvägg

Mellanbjälklag

Yttertak

Fönster

Balkonger

Trapphus

Lägenhetsförråd

Trästomme, putsfasad

Betongplintar/platta

Murad vägg

Träbjälklag

Takpannor

Träfönster

2 st

1 st

Ja

D.D

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv (kr)

Förvärvskostnader	
Anskaffningskostnad*	24 885 000
Kassa	100 000
Totalkostnad	24 985 000

* förvärv av AB, fastighet, entreprenad

Köpeskilling av föreningens fastighetsförvärv inklusive förvärvskostnader som lagfart och pantbrev samt entreprenad uppgår till 24 885 000 kr. Säljaren förser föreningen med en kassa om 100 000 kr på tillträdesdagen. Som säkerhet för lånen erbjuds pantbrev i fastighet Ministern 4 på totalt 5 800 000 kr inom 5 800 000 kr.

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	7600000
Markvärde	1742000
Totalt	9342000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Banklån	
Belopp	5800000
Räntesats	2,35%
Amortering 100 år	1%
Belopp amortering	58000
Räntekostnad år 1	136300
Totalt	194300

Finansiering	
Insatser	19185000
Föreningens lån	5800000
Summa finansiering	24985000

Nykeltal (per kvm BOA)	
Totalkostnad per kvm	58513
Anskaffningskostnad per kvm	58279
Lån per kvm	13583
Årsavgift per kvm	795
Driftkostnad per kvm	305
Underhållsavsättning+amortering	171
Kassaflöde	35

D.D

F. Föreningens kostnader

Beräkningen är gjord för år 1

Anskaffningskostnaden ligger till grund för avskrivningen fördelat enligt taxeringsvärde nedan.
Anskaffningsvärde mark: 4 728 150 kr, anskaffningsvärde byggnad: 20 156 850 kr. Byggnaden avskrivs på 120 år med 168 706 kr per år inltalt. K2 reglerna tillämpas.

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	168706
Räntor	136300
Summa finansiella kostnader	305006

Driftkostnader	
Ekonomisk förvaltning	12000
Revision	11500
Styrelsearvode	8540
Fastighetsförsäkring	8540
Vatten och avlopp	21350
Varmvatten	34160
Fastighetsel (ej hushåll)	8540
Sophämtning	10675
Fastighetsskötsel	8540
Tekniskförvaltning	6405
Summa drift	130320

Driftkostnad är beräknad från offerter och tidigare bostadsrättsföreningar.

Underhållsfond skall enligt stadgar årligen avsättas ett belopp enligt den av föreningen kommande underhållsplanen.

Underhållsfond 35kr/kvm	14945
-------------------------	-------

Summa (drift, underhållsfond)	145265
--------------------------------------	---------------

Summa kostnader (amortering, ränta, drift)	339565
---	---------------

D.D

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter	339565
Summa intäkter	339565

H. Lägenhetsförteckning

Antal Bostäder 11

BOA 427 m2

Lgh nr	Vån	Lgh area	Insats	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Andelstal
101	Markplan	42	1645000	32894	2741	0,09687
102	Markplan	42	1645000	32894	2741	0,09687
103	Vån1	34	1645000	27804	2317	0,08188
104	Vån1	43	1895000	33530	2794	0,09874
105	Vån1	47	1895000	36075	3006	0,10624
106	Vån2	34	1725000	27804	2317	0,08188
107	Vån2	43	1995000	33530	2794	0,09874
108	Vån2	47	1995000	36075	3006	0,10624
109	Vind	35	1725000	28440	2370	0,08376
110	Vind	35	1725000	28440	2370	0,08376
111	Attefall	25	1295000	22079	1840	0,06502

427	19185000	339565	28297	1,00
-----	----------	--------	-------	------

I avgiften ingår värme, varmvatten samt sopavgift.

Tillkommer gör hushållsel, bostadsrättstillägg och internetabonnemang. Fördelat på 249kr, 150kr, 250kr. Preliminärt ett belopp om 649kr/bostad beroende på konsumtionsmönster och användning.

D.D

I. Ekonomiskprognos																
Inflation 2%																
Rak avskrivning 12år																
Rak amortering 1%	100 år															
	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11	År12	År13	År14	År15	År16
Genomsnittsränta	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%
Lån kvar	5800000	5742000	5684000	5626000	5568000	5510000	5452000	5394000	5336000	5278000	5220000	5162000	5104000	5046000	4988000	4930000
Kostnader																
Ränta	136300	134937	133574	132211	130848	129485	128122	126759	125396	124033	122670	121307	119944	118581	117218	115855
Amortering ingår ej i kostnaden	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000
Avskrivning	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706
Driftkostnad	131820	132926,4	135585	138297	141053	143884	146761	149697	152691	155744	158859	162037	165277	168588	171954	175394
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31108
Summa kostnader	435326	436569	437865	439213	440616	442025	443444	444878	446322	447772	449226	450685	452149	453618	455092	456562
Intäkter																
Årsavgifter kr/kvm	795	811	827	844	861	878	896	913	932	950	969	989	1009	1029	1049	1070
Årsavgifter	339565	346356,3	353283	360349	367556	374907	382405	390053	397855	405812	413928	422206	430651	439264	448049	457010
Summa intäkter	339565	346356	353283	360349	367556	374907	382405	390053	397855	405812	413928	422206	430651	439264	448049	457010
Årets resultat	-95761	-90213	-84581	-78864	-73180	-67417	-61644	-55878	-50118	-44362	-38607	-32852	-27097	-21342	-15587	-83353
Kassaflödesräkning																
Årets resultat enligt ovan	-95761	-90213	-84581	-78864	-73180	-67417	-61644	-55878	-50118	-44362	-38607	-32852	-27097	-21342	-15587	-83353
Återföring avskrivning	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706
Amortering lån	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000
Amortering i % per år																
Betalnetto f. avsättning till underhållsfond	14945	20493	26124	31841	37646	43451	49256	55061	60866	66671	72476	78281	84086	89891	95696	101501
Avsättning till yttre underhåll	-14945	-15244	-15549	-15860	-16177	-16500	-16830	-17167	-17510	-17861	-18218	-18582	-18954	-19333	-19720	-20114
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	5249	10576	15982	21469	27016	32563	38110	43657	49204	54751	60298	65845	71392	76939	82486
Ingående saldo kassa	100000															
Akkumulerat saldo kassa	114945	135438	161562	193404	231049	274203	323857	379011	439665	505819	578483	657647	743311	835475	934139	1039303
Akkumulerad yttre underhållsfond	14945	30189	45738	61597	77774	94275	111105	128272	145783	163644	181861	200444	219398	238731	258450	278564

J. Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Genomsnittsränta ±1,00	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,85%	3,85%	3,85%	3,85%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%
Inflationsantagande	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kapitalskuld	5800000	5742000	5684000	5626000	5568000	5510000	5452000	5394000	5336000	5278000	5220000	5162000	5104000	5046000	4988000	4930000
Kostnader																
Ränta	194300	192357	190414	188471	186528	184585	209902	207959	206016	204073	227070	224547	222024	219501	216978	214455
Amortering ingår ej i kostnaden	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000	58000
Avskrivning	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706
Driftkostnad	130620	132926	135232	137538	140063	142588	145113	147638	150163	152688	155213	157738	160263	162788	165313	167838
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	493326	493989	494652	495315	495978	496641	525369	525002	524635	524268	554635	552889	551143	549397	547651	545905
Intäkter																
Ansvarighet kr/kvm	795	811	827	844	861	878	896	913	932	950	969	989	1009	1029	1049	1070
Ansvarighet	339565	346356	353147	360049	367056	374073	381090	388107	395124	402141	413928	422066	430204	438342	446480	454618
Summa intäkter	339565	346356	353147	360049	367056	374073	381090	388107	395124	402141	413928	422066	430204	438342	446480	454618
Årets resultat	-153761	-147633	-141505	-135377	-129249	-123121	-116993	-110865	-104737	-98609	-140707	-133083	-125459	-117835	-110211	-102587
Kassaflödesanalys																
Årets resultat enligt ovan	-153761	-147633	-141505	-135377	-129249	-123121	-116993	-110865	-104737	-98609	-140707	-133083	-125459	-117835	-110211	-102587
Äterföring avskrivning	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706	168706
Amortering lån	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000	-58000
Amortering % per år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto f. avsättning till underhållsfond	-48055	-36927	-30716	-24499	-18282	-12065	-5848	379	968	1557	-3002	-2237	-1465	-620	116	-2194
Avsättning till yttre underhåll	-62900	-15244	-15549	-15850	-16151	-16452	-16753	-17054	-17355	-17656	-18218	-18780	-19342	-19904	-20466	-21028
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-109955	-52771	-46264	-40278	-34291	-28304	-22317	-16330	-10343	-4353	-48219	-40959	-33605	-26153	-18603	-11061
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:																
Ränta +1%	931	946	960	975	991	1007	1023	1040	1057	1074	1092	1110	1128	1147	1166	1186
Ränta +2%	1067	1080	1094	1107	1122	1136	1151	1166	1182	1198	1214	1231	1248	1265	1283	1301
Inflation 3%	795	815	834	853	873	893	913	933	953	973	1002	1037	1062	1088	1115	1142
Inflation 4%	735	818	841	866	891	916	943	970	999	1028	1058	1089	1122	1155	1190	1225

D.7

K. Inflationsförändring																
	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11	År12	År13	År14	År15	År16
Inflation 2% Drift	130820	132926	135585	138297	141063	143884	146761	149697	152691	155744	158859	162037	165277	168583	171954	17539
Inflation 3% Drift	130820	134230	138256	142404	146676	151077	155609	160277	165085	170038	175139	180398	185805	191379	197121	20308
Inflation 2% Fond	14945	15244	15549	15860	16177	16500	16830	17167	17510	17861	18218	18582	18954	19333	19720	2011
Inflation 3% Fond	14945	15593	15855	16331	16821	17325	17845	18380	18932	19500	20085	20687	21308	21947	22606	2328
Inflation 4% Drift	130820	135333	140954	146592	152456	158554	164896	171492	178352	185486	192905	200622	208647	216992	225672	23469
Inflation 4% Fond	14945	15543	16165	16811	17484	18183	18910	19667	20453	21271	22122	23007	23927	24885	25880	2691
Enl kalkyl	145265	148170	151134	154156	157240	160384	163592	166864	170201	173605	177077	180619	184231	187916	191674	19550
Inflation 3%	145265	149623	154112	158735	163497	168402	173454	178558	184017	189538	195224	201081	207113	213327	219726	22631
kr/kvm	0	1	3	5	6	8	10	12	14	16	18	20	23	25	28	3
	0	3	7	11	15	19	23	28	32	37	42	48	54	60	66	7
Enl kalkyl	145265	148170	151134	154156	157240	160384	163592	166864	170201	173605	177077	180619	184231	187916	191674	19550
Inflation 4%	145265	151076	157119	163403	169940	176737	183807	191159	198805	206757	215028	223629	232574	241877	251552	26161
kr/kvm	0	3	6	9	13	16	20	24	29	33	38	43	48	54	60	6
	0	7	14	22	30	38	47	57	67	78	89	101	113	126	140	15

DA

L. Särskilda bestämmelser

Bostadsrättshavarna skall betala insats, upplåtelseavgift samt årsavgift. Årsavgift skall fastställas av styrelsen. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstalet.

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

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

- Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för el abonnemang avseende hushållsel
- Bostadsrättsinnehavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheterna i gott skick.
- Bostadsrättsinnehavarna skall teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Jönköping 2021-08-30

Bostadsrättsföreningen Ministern 4

Edis Terzic

Sead Fejza

Mustafa Gözübüyük

