

Kostnadskalkyl

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bofinken 1 i Klippan, Klippan kommun. Org.nr: xxxxx-xxxx

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesprognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Bofinken 1 i Klippan, Klippan kommun. Org.nr: xxxxx-xxxx, som registrerats hos Bolagsverket den xxxx 2025, föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 4 byggnader med 15 bostadslägenheter på fastigheten Bofinken 1 i Klippan kommun. Fastighetens areal är xxxxx kvm.

Fastigheten förvärvas via en så kallad paketering. Föreningen kommer att förvärva Klippan Bofinken AB org nr: 559382-0821 som äger fastigheten genom köp av samtliga aktier. Därefter överförs fastigheten till föreningen till bokfört värde, värdet på förvärvade andelar får skrivas ned och värdet på fastigheten justeras med ett belopp motsvarande nedskrivningen.

Det bokförda värdet på fastigheten som blir högre än det skattemässiga värdet medför en för föreningen latent skatteskuld. Uppgift om skillnaden mellan det bokförda och skattemässiga värdet kommer att lämnas i den ekonomiska planen. Den latent skatten kan utlösas vid till exempel en likvidation eller försäljning av del av fastigheten men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Byggnadsprojektet kommer att ske i totalentreprenad av Kraft Poolen Syd AB (559039-3533). För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven. Om föreningen väljer att ta emot förskott krävs Bolagsverkets tillstånd. Särskild försäkring gällande förskottsgaranti kommer då tecknas från Garbo som säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5§ bostadsrättslagen.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för projektets finansiering som fanns då kalkylen upprättades i februari 2025. Bygglov är beviljat, byggstart är planerad till våren 2025. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Klippan Bofinken 1
Adress: Hägergatan 2 . 264 35 Klippan
Fastighetens areal: xxxkvm
Bostadsarea (BOA): 1011kvm uppmätt på ritning
Antal bostadslägenheter: 15st
Antal lokaler: 0st
Byggnadsår: 2025- 2026

Husets utformning: Fyra huskroppar fördelat enligt följande
Hus1 med 4st lägenheter,
Hus2 med 3st lägenheter,
Hus 3 med 3st lägenheter
Hus4 med 4st lägenheter.
Planförhållanden: Detaljplan
Detaljplan: Dnr: SBN XXXXX
Servitut och gemensamhetsanläggningar: XXXX

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Luft/vatten värmepump.
El:	Fastighetsmätare i teknikrum.
Ventilation:	Separata FTX aggregat i varje bostad
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät, lägenhets anslutningskostnad kan tillkomma.

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Murad lättbetong 365mm Ytong.
Takkonstruktion	Prefabricerade takstolar, råspont och ytpapp
Fönster	3-glas isolerfönster.
Ytterdörr	Trä, målad med glasöppning

Golv

Förråd, betong
Badrum klinkers
Sovrum, kök & vardagsrum med ek-parkett/laminat golv
Vita golvlister

Väggar

Badrum samt tvättstuga kakel
Övriga rum, målat vit/struktur

Fönsterbänkar

Vita

Innertak

Takplattor från Byggelit

Kökssnickerier, garderober och vitvaror

Köksinredning, med vita/gråa luckor
Bänkskiva i laminat med infälld vask samt rostfri köksblandare
Vitvaror från Electrolux el motsvarande, diskmaskin, kyl/frys, häll samt inbyggnadsugn

Bad/Tvätt

Helkaklade
Duschhörna i glas
Toalett tvättställ med kommod
Samtliga badrum kommer ha både tvättmaskin och torktumlare från Cylinda eller motsvarande

Belysning

Bad/tvätt, takuttag
Kök, arbetsbelysning från FTX aggregat
Förråd, lysrörsarmatur
Utvändig fasadbelysning vid huvudentré och uteplats

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad (entreprenad, fastighetsköp, aktiebolag.)*	34 581 080
Lagfart	22 500
Pantbrev	222 420
Likvidreserv	150 000
Totalt	34 976 000

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde*	Bostäder	Lokaler	Totalt
varav byggnadsvärde	14 400 000		14 400 000
varav markvärde	1 690 000		1 690 000
Totalt			16 090 000

*Taget från skatteverkets uträkning

D. Finansieringsplan

Banklån	Banklån 1	Banklån 2	Banklån 3	Summa/total
Belopp kr	3707000	3707000	3707000	11121000
Säkerhet	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev	Pantbrev
Bindningstid	3år	1år	Rörlig	Mix
Räntesats	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Armortering(1%)	37 070	37 070	37 070	111 210
Räntekostnad år1	129745	129745	129745	389235
Totalbelopp år 1	166 815	166 815	166 815	500 445

Fördelning		
Insatser	23855000	64%
Föreningenslån	11121000	34%
Summa finansiering	34 976 000	100%

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter År 1

Kapitalutgifter		Kr/kvm
Ränta	389 235	385
Armoreringar	111 210	110

Drift och underhållsutgifter*		Kr/kvm
Elförbrukning ex hushållsel	15165	15
Vatten och avlopp	25275	25
Uppvärmning	104133	103
Sophämtning	21231	21
Fastighetsförsäkring	12132	12
Fastighetsskötsel mm	15165	15
Städning	10110	10
Ekonomisk förvaltning	29319	29
Arvode (styrelse, revision)	19209	19
Löpande reparationer/övrigt	24264	24
Summa drift	276 003	273

*Drift och underhållskostnader kan bli högre eller lägre än angivet

Skatter och avgifter		
Fastighetsavgift*	0	0

*Ingen fastighetsavgift utgår ej dem första 15 åren

Underhållsfondering		
Underhållsfond	50 550	50
Summa utgifter inkl fondering	826 998	818

Årsavgifter och andra inkomster exkl moms		
Årsavgifter	826 998	818
Summa inkomster	826 998	818

Resultat efter fondering år 1	0
--------------------------------------	----------

Driftskostnader Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Stadsnät/fiber abonnemang och hushållsel.

F. Nyckeltal

Nyckeltal	BOA
Anskaffningskostnad per kvm	34 595
Belåning per kvm	11 000
Genomsnittsinsetts per kvm	23 595
Driftkostnader per kvm	273
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	818

G. Lägenhetsredovisning

	Typ	Kvm	Rok	Månadsavgift	Årsavgift	Andelstal	Insatts
1	Radhus	77	3/4rok	5249	62986	7,616%	1750000
2	Radhus	65	3rok	4431	53170	6,429%	1595000
3	Radhus	77	3rok	5249	62986	7,616%	1750000
4	Radhus	65	3rok	4431	53170	6,429%	1595000
5	Radhus	77	3/4rok	5249	62986	7,616%	1750000
6	Radhus	65	3rok	4431	53170	6,429%	1595000
7	Radhus	77	3/4rok	5249	62986	7,616%	1850000
8	Radhus	56	2rok	3817	45808	5,539%	1295000
9	Radhus	56	2rok	3817	45808	5,539%	1295000
10	Radhus	56	2rok	3817	45808	5,539%	1295000
11	Radhus	56	2rok	3817	45808	5,539%	1295000
12	Radhus	77	4rok	5249	62986	7,616%	1750000
13	Radhus	65	3rok	4431	53170	6,429%	1595000
14	Radhus	65	3rok	4431	53170	6,429%	1595000
15	Radhus	77	4rok	5249	62986	7,616%	1850000
Total:		1011			826998	100%	23855000

Årsavgifternas fördelning Årsavgifterna fördelas efter kvadratmeter i enlighet med vad stadgarna föreskriver.