

KOSTNADSKALKYL
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ELLA

ORG NR: 769640-5120

TANUM KOMMUN
NYPRODUKTION

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA:
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. NYCKELTAL, år 1.....	4
C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4-5
D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.....	6
E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER.....	7
F. SPECIFIKATION DRIFTSKOSTNADER.....	8
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	9
H. EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	12

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ella, som registrerades hos Bolagsverket 2021 10 29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tanum kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Hamburgsund 3:230 efter att de nyproducerade bostadsrättslägenheterna har färdigställts. Fastigheten innehåller totalt 16 bostadslägenheter fördelat på en huskropp och 2 våningar samt ett vindsplan. Förvärv av fastigheten samt upplåtelse och inflyttning i bostadsrättslägenheterna sker under 2023, efter godkänt slutbesiktning. Total bostadsarea ca 916m².

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen att upprättat kostnadskalkyl för projektet som är granskad och godkänd av intygsgivarna.

Föreningen kommer att hos Bolagsverket ansöka om tillstånd att ta emot förskottsbetalning på insatserna enligt denna kalkyl. Garanti kommer att tecknas som säkerhet för inbetalda förskott.

Kalkylen är baserad på de vid kalkylens upprättande februari 2022 bedömda förutsättningar för finansiering av projektet.

Startbesked för byggprojektet är erhållet och produktionen har startats Q1 2022. Inflyttning beräknas ske ca 12 månader senare. Upplåtelse sker i samband med inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid kalkylens upprättande i februari 2022.

Bygglov har erhållits 2021-12 -15.

Totalentreprenad utförs av Brixly som tecknar totalentreprenadavtal med Brf Ella.

Fastigheten Hamburgsund 3:230 ägs i dag av Arkblad Fastigheter AB, Org.nr: 556529-0771. Brf Ella förvärvar samtliga aktier i Lofirpak AB org nr: 559361-5940 som vid tidpunkten för förvärvet är ägare av fastigheten. Säljare av Lofirpak AB org nr: 559361-5940 är Arkblad fastigheter 3 AB med org nr 559354-5717. Lofirpak AB org nr: 559361-5940 likvideras.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja hela eller del av fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Arkblad fastigheter AB med org nr 556529-0771, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring vid tillträdet. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att bli en äkta bostadsrättsförening.

B. NYCKELTAL, år 1

Lån per kvm BOA, ca	12 500 kr
Insats per kvm BOA (lägenheter), ca	42 576 kr
Anskaffningskostnad per kvm BOA, ca	55 076 kr
Årsavgift (exkl kall- och varmvatten, hushållsel och tv/bredband), per kvm BOA	726 kr
Årsavgift kall- och varmvatten, regleras efter verklig förbrukning, ca	50 kr
Avsättning till underhållsfond per kvm BOA	50 kr
Driftskostnad per kvm BOA (exkl kall- och varmvatten), ca	265 kr

C. PRELIMINÄR BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tanum Hamburgsund 3:230
Adress:	Strandvägen
Bostadsarea:	ca 916m ²
Tomtareal:	ca 2164m ²
Antal lägenheter:	16 bostadslägenheter
Byggår:	2022-23
Upplåtelseform:	Bostadsrätt
Byggnadsbeskrivning:	Flerbostadshus med 2 bostadsplan samt ett vindsplan, p platser och gemensamma utrymmen.
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Tegelröda pannor o plåt
Fönster:	Aluminium
Fasad:	Trä
Hiss:	Två hissar som går från källaren.
Trapphus:	Två trapphus som går från källaren.
Vatten/avlopp:	Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala nätet.
Uppvärmningssystem:	Bergvärme och vattenburen golvvärme
Ventilation:	FTX som sitter i köksfläkten
Parkering:	17 st p-platser samt en hpl p-plats.
Vattenförbrukning:	Föreningen har gemensam vattenmätare med privata undermätare till respektive bostad. Förbruknings och abonnemangskostnad regleras efter verklig förbrukning. (IMD eller individuell mätning och debitering.
Hushållsel:	Egna abonnemang.

Tv och bredband:	Fiber kommer dras in i alla lägenheter.		
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.		
Sophantering:	Hushållsavfall och restavfall i sopkärl på gården. Källsortering för glas, pappkartonger, tidningar, metall samt plast.		
Lekplats:	Finns på husets baksida.		
Försäkring:	Dina försäkringar, fullvärde.		
Taxeringsvärde:	Mark	1 997 000	
	Byggnad	<u>14 800 000</u>	
	Totalt	16 797 000	
Rättigheter/Servitut: GA:3:	Vatten och avlopp, last ledningsrätt 1435-2020/129.1 Avser vägar		

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Klinker	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	Induktionshäll, inbyggd sugn, inbyggd micro, kyl o frys i treorna och kombi kyl/frys i tvåorna.
Sovrum:	Ekparkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Tvättmaskin och torktumlare

D. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för andelar i AB, entreprenad och byggherrekostnader inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t.o.m. värdeåret, samt köpeskilling för fastigheten.
Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

Summa beräknad anskaffningskostnad:

50 450 000kr

E. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

Specifikation över lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån.

Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 120 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	3 816 667	1 år	1,50	57 250	42 747	99 997
Lån 2	3 816 667	2 år	1,80	68 700	42 747	111 447
Lån 3	3 816 667	3 år	2,10	80 150	42 747	122 897
Summa	11 450 000	(Medel)	1,80	206 100	128 240	334 341
Insatser	39 000 000					
Summa Finansiering	50 450 000					
Summa år 1 ⁵⁾				varav amortering	128 240	334 341

Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll,
i enlighet med föreningens stadgar.

45 800

Driftskostnader gemensamma, ca ⁶⁾

243 160

Driftskostnader som justeras efter verklig förbrukning, ca ⁷⁾

45 800

Fastighetsavgift, bostäder ⁸⁾

0

**Summa beräknade kostnader år 1 exkl. avskrivningar, men
inkl. amorteringar och avsättningar**

669 099 kr

Avgår amorteringar

-128 240

Avgår avsättning till yttre underhållsfond

-45 800

Avskrivningar för byggnad på 120 år

369 233

Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1

864 293 kr

¹⁾ Säkerhet för lån blir pantbrev.

²⁾ Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

³⁾ En mix av korta och långa räntor ger snitt på 1,80 % ränta inkl räntemarginal.

⁴⁾ Rak amortering, amorteringstid ca 90 år.

⁵⁾ Summa, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

⁶⁾ Se sidan 8, Specifikation av gemensamma driftskostnader

⁷⁾ Driftskostnader vatten, varmvatten regleras efter verklig förbrukning

⁸⁾ Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder efter fastställt värdeår. Fastighetsskatt t o m värdeåret ingår i anskaffningskostnaden.

F. SPECIFICATION DRIFTSKOSTNAD

Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	30 000 kr
Ekonomisk förvaltning och revision	34 000 kr
Gemensam elförbrukning	20 000 kr
Uppvärmning gemensamma utrymmen	20 000 kr
Yttre renhållning	20 000 kr
Sophämtning	23 000 kr
Värme	45 400 kr
Försäkring	32 000 kr
Hissar	18 000 kr
GA:3	5 000 kr
Oförutsedda kostnader	2 000 kr
Summa driftskostnader (ca 265kr/m²)	243 160kr

Uppskattad driftskostnad för kall- och varmvatten
(regleras efter förbrukning) ca 50 kr/kvm/år 45 800 kr

Beräknad fastighetsskatt 0 kr

TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER 288 960 KR

Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning för permanent boende.
För fritidsboende bör kostnaden bli lägre.
Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Förbrukningskostnad kall- och varmvatten, beräknas till 50 kr/kvm.

Ovanstående beräkningar kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	665 000
Årsavgift efter förbrukning varmvatten, vatten som regleras efter verklig förbrukning 2)	45 800
Hysesintäkter parkeringsplatser 17 st (ca 200 kr /mån, plats)	40 800
Summa beräknade intäkter år 1	751 600

- 1) I årsavgift andelstal ingår ej vatten och varmvatten.
- 2) Beräknad årsavgift för vatten och varmvatten uppskattas till 50 kr/kvm och regleras efter verklig förbrukning.

Individuella abonnemang:

Bredband/ IP-telefoni/ TV beräknas till 230-250 kr/lgh/mån.

Beräknad årsavgift för hushållsel uppskattas till 350-450 kr/mån/lgh

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt familjekonstellation.

Lägenhetsredovisning

Hus nr/ Lgh.nr	Vån plan	Bost- area (cirka m ²)	Lgh- breskrivning 4) (RoK)	Total insats (kr)	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal utan övr 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg vatten/ varmvatten enl förbrukn 2) (kr)	Total mån. avg 3) (kr)
<i>16 lgh</i>									
A-1002	1	47,00	2 RoK	1 900 000	5,35	35 609	2 967	2 350	3 163
B-1002	1	47,00	2 RoK	1 900 000	5,35	35 609	2 967	2 350	3 163
A-1001	1	54,00	2 RoK	2 300 000	5,97	39 675	3 306	2 700	3 531
B-1003	1	54,00	2 RoK	2 300 000	5,97	39 675	3 306	2 700	3 531
A-1003	1	57,00	2 RoK	2 300 000	6,23	41 418	3 451	2 850	3 689
B-1001	1	57,00	2 RoK	2 300 000	6,23	41 418	3 451	2 850	3 689
A-1102	2	47,00	2 RoK	2 000 000	5,35	35 609	2 967	2 350	3 163
B-1102	2	47,00	2 RoK	2 000 000	5,35	35 609	2 967	2 350	3 163
A-1101	2	54,00	2 RoK	2 350 000	5,97	39 675	3 306	2 700	3 531
B-1103	2	54,00	2 RoK	2 350 000	5,97	39 675	3 306	2 700	3 531
A-1103	2	57,00	2 RoK	2 400 000	6,23	41 418	3 451	2 850	3 689
B-1101	2	57,00	2 RoK	2 400 000	6,23	41 418	3 451	2 850	3 689
A-1201	3	70,00	3 RoK	3 150 000	7,36	48 967	4 081	3 500	4 372
B-1202	3	70,00	3 RoK	3 150 000	7,36	48 967	4 081	3 500	4 372
A-1202	3	72,00	3 RoK	3 100 000	7,54	50 129	4 177	3 600	4 477
B-1201	3	72,00	3 RoK	3 100 000	7,54	50 129	4 177	3 600	4 477
<i>Diff</i>					-0,0002	-1			
BOA, ca		916,00		39 000 000	100,0000	665 000		45 800	59 230
Totalt				39 000 000	100,0000	665 000		45 800	59 230

1) Årsavgift

2) vatten och varmvatten debiteras efter förbrukning

3) Total beräknad månadsavg inkl vatten o varmvatten.

4) RoK = Rum och Kök.

G. EKONOMISK PROGNOIS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter, andelstal	665 000	678 300	691 866	705 703	719 817	734 214	810 631	895 002
<i>Kall- och varmvatten, värme och hushållsel prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.</i>	45 800	46 716	47 650	48 603	49 575	50 567	55 830	61 641
Övriga intäkter	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	49 735	54 911
Hysesintäkter P-platser								
Summa intäkter	751 600	766 632	781 965	797 604	813 556	829 827	916 196	1 011 555
Driftkostnader	243 160	248 023	252 984	258 043	263 204	268 468	296 411	327 261
<i>Kall- o varmvatten, efter förbrukning.</i>	45 800	46 716	47 650	48 603	49 575	50 567	55 830	61 641
Ovriga kostnader								
<i>Kommunal fastighetsavgift bostäder</i>								32 710
Summa								32 710
Kapitalkostnader								
Räntor	206 100	203 792	201 483	199 175	196 867	324 264	305 028	285 792
Avskrivningar	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233
Summa kostnader	864 293	867 764	871 350	875 055	878 879	1 012 532	1 026 502	1 076 637
Årets resultat ¹	-112 693	-101 132	-89 386	-77 451	-65 323	-182 705	-110 305	-65 082
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
<i>Avsättning till underhållsfond</i>	45 800	46 716	47 650	48 603	49 575	50 567	55 830	61 641
<i>Ackumulerad avsättning till underhållsfond</i>	45 800	92 516	140 166	188 770	238 345	288 912	557 327	853 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-112 693	-101 132	-89 386	-77 451	-65 323	-182 705	-110 305	-65 082
Årets avskrivning	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233	369 233
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	256 540	268 101	279 847	291 782	303 910	186 528	258 928	304 151
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar (1% rak amortering, föreningens sparande)	-128 240	-128 240	-128 240	-128 240	-128 240	-128 240	-128 240	-128 240
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv och avsättning till underhållsfond	82 500	93 145	103 957	114 939	126 094	7 721	74 858	114 270
Låneskuld	11 450 000	11 321 760	11 193 520	11 065 280	10 937 040	10 808 800	10 167 600	9 526 400
Företsättningar:								
Årsavgifterna höjs med 2,0 % per år.								
Driftkostnaderna höjs med 2,0 % per år.								
Anlagen inflation 2,0 %.								
Rak amortering 128 240kr/år, amorteringstid ca 90år.								
Medelränta år 1-5 år 1,80 % och år 6-16 år 2,70 %.								
Kommunal fastighetsavgift: För år 2021 gäller 16 lägenheter å 1 519 kr (uppräknat till År 16: 32 710 kr).								
¹ Årets resultat								
Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.								

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Arsavgift per m² inkl vatten o varmvatten.								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	776	792	807	823	840	857	946	1 044
Antagen räntenivå + 1%	901	915	930	944	959	1 116	1 190	1 273
Antagen räntenivå + 2%	1 026	1 039	1 052	1 065	1 079	1 234	1 301	1 377
Antagen räntenivå - 1%	651	668	685	703	721	880	968	1 065
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	776	795	814	833	854	874	985	1 117
Antagen inflationsnivå + 2%	776	798	820	844	868	892	1 028	1 200
Antagen inflationsnivå - 1 %	776	788	801	814	827	840	910	981


I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och 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 av 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. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även förråd och mark, om detta ingår i upplåtelsen.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Hamburgsund 2022-02-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELLA


.....
Joakim Olof Berg


.....
Andréas Marcus Nordin


.....
Malin Liselotte Käll

Intyg av kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ella

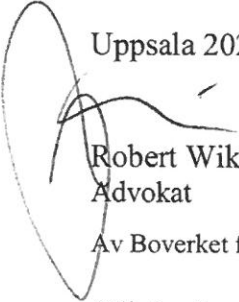
Undertecknade har för ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkyl 2022-02-10 avseende Brf Ella (769640-5120), Tanum och vi får avge följande intyg.

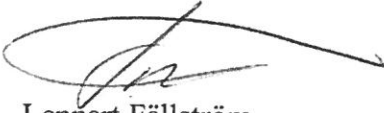
Föreningen förvärvar fastigheten Hamburgsund 3:230 genom köp av samtliga aktier i Lofirpak AB som kommer att äger denna, för att därefter föra över fastigheten till föreningen och teckna totalentreprenadavtal. Vi har som intygsgivare inte närmare granskat detta förvärvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande.

Föreningen består av en byggnad med totalt 16 bostadslägenheter och en lokal, avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet samt är redovisade beräkningar vederhäftiga. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar. Kalkylen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

Uppsala 2022-03-15


Robert Wikström
Advokat


Lennart Fällström
civ.ing./fastighetsekonom

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2021-10-29
Stadgar med antag.prot.	2022-02-09
Ändringsanmälan Bolv ny stadga	2022-02-16
Fastighetsdata	2022-01-31
Beräkning taxeringsvärde	odat.
Ritningar	odat.
Bygglov	2021-12-15
Entreprenadavtal	2022-02-14
Aktieöverlåtelseavtal	utkast
Offert finansiering	2021-12-08
Värdeutlåtande fastighet	2022-02-17
Garanti förvärv oupplåtna br	2022-01-31