

Kostnadskalkyl

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken, i Klippan kommun. Org.nr: 769642-9252

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 Klippan Bofinken, Klippan kommun. Org.nr: 769642-9252, som registrerats hos Bolagsverket den 20 februari 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 2 i Klippan kommun. Fastighetens areal är 4139 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. 6§ 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. 8§ 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. Planerad upplåtelse kvartal 1 2026. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Klippan Bofinken 2

Adress: Örngatan 10 264 35 Klippan

Fastighetens areal: 4139kvm

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 4st lägenheter

Hus4 med 4st lägenheter.

Planförhållanden: Detaljplan

Detaljplan: Dnr: 1276-P2022/3

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Klippan Bofinken ga:1

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
Duschkörna 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

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken

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	3 707 000	3 707 000	3 707 000	11 121 000
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	129 745	129 745	129 745	389 235
Totalbelopp år 1	166 815	166 815	166 815	500 445

Fördelning		
Insatser	23 855 000	64%
Föreningenslån	11 121 000	34%
Summa finansiering	34 976 000	100%

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter År 1

SEB har lämnat finansieringsoffert. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnader har beräknats utifrån ett antagande om genomsnittlig ränta på 3,5 %. Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet tilltänkt amorteringsplan uppgår initialt till 100år. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 3,5 % finns möjlighet för föreningen amortera upp till 2% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

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

Drift och underhållsutgifter*		Kr/kvm
Elförbrukning ex hushållsel	15 165	15
Vatten och avlopp	25 275	25
Uppvärmning	101 100	100
Sophämtning	21 231	21
Fastighetsförsäkring	19 209	19
Fastighetsskötsel mm	15 165	15
Städning	10 110	10
Ekonomisk förvaltning	29 319	29
Arvode (styrelse, revision)	17 187	17
Löpande reparationer/övrigt	22 242	22
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 de första 15 åren

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

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken

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

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

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år. Ingen komponentindelning har gjorts.

Driftskostnader Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Stadsnäts abonnemang ca:300kr/mån och hushållsel efter förbrukning 300-400kr/mån samt hemförsäkring ca 250kr/mån

F. Nyckeltal

Nyckeltal	BOA
Anskaffningskostnad per BTA	28 275
Belåning per kvm	11 000
Genomsnittsansatts per kvm	23 595
Driftkostnader per kvm	273
Avsättning till underhållsfond+avskrivningar	223
Kassaflöde från den löpande drift/kvm	50
Genomsnittsårsavgift per kvm år 1	818

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken

G. Lägenhetsredovisning

	Typ	Kvm	Rok	Månadsavgift	Årsavgift	Andelstal	Insats
1	Radhus	77	3/4rok	5249	62 986	7,616%	1 750 000
2	Radhus	65	3rok	4431	53 170	6,429%	1 595 000
3	Radhus	77	3rok	5249	62 986	7,616%	1 750 000
4	Radhus	65	3rok	4431	53 170	6,429%	1 595 000
5	Radhus	77	3/4rok	5249	62 986	7,616%	1 750 000
6	Radhus	65	3rok	4431	53 170	6,429%	1 595 000
7	Radhus	77	3/4rok	5249	62 986	7,616%	1 850 000
8	Radhus	56	2rok	3817	45 808	5,539%	1 295 000
9	Radhus	56	2rok	3817	45 808	5,539%	1 295 000
10	Radhus	56	2rok	3817	45 808	5,539%	1 295 000
11	Radhus	56	2rok	3817	45 808	5,539%	1 295 000
12	Radhus	77	4rok	5249	62 986	7,616%	1 750 000
13	Radhus	65	3rok	4431	53 170	6,429%	1 595 000
14	Radhus	65	3rok	4431	53 170	6,429%	1 595 000
15	Radhus	77	4rok	5249	62 986	7,616%	1 850 000
Total:		1011			826 998	100%	23 855 000

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

H. Ekonomisk prognos och kassaflöde Antagande: Räntenivå, snitt 3,5% Højning årsavgifter, per år 2%. Driftkostnadsökning 2% per år.

Prognoser år 1- 16	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Resultatprognos									
Årsavgifter	826 998	844 000	861 000	878 000	896 000	914 000	989 000	1 114 000	1206000
Hysesintäkter/bostad	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter/lokal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	826 998	844 000	861 000	878 000	896 000	914 000	989 000	1 114 000	1 206 000
Driftskostnader	276 003	282 000	288 000	294 000	300 000	306 000	330 000	372 000	403000
Fastighetsavgift								146 490	158565
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivningar	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164000
Räntenetto	389 235	385 000	381 000	378 000	374 000	370 000	354 000	331 000	317000
Summa kostnader	829 238	831 000	833 000	836 000	838 000	840 000	848 000	1 013 490	1 042 565
Årets resultat	-2 240	13 000	28 000	42 000	58 000	74 000	141 000	100 510	163 435
Avsättning underhållsfond	50 550	50 550	50 550	50 550	50 550	50 550	50 550	50 550	50 550
Årets resultat efter avsättning UH-f	-52 790	-37 550	-22 550	-8 550	7 450	23 450	90 450	49 960	112 885
Fritt eget kapital ackumulerat	-52 790	-90 340	-112 890	-121 440	-113 990	-90 540	169 260	928 470	1 189 355
Kassaflödesprognos									
Summa intäkter	826 998	844 000	861 000	878 000	896 000	914 000	989 000	1 114 000	1 206 000
Summa kostnader	-829 238	-831 000	-833 000	-836 000	-838 000	-840 000	-848 000	-1 013 490	-1 042 565
Återföring avskrivningar	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Kassaflöde från löpande drift	161 760	177 000	192 000	206 000	222 000	238 000	305 000	264 510	327 435
Amorteringar	-111 000	-111 000	-111 000	-111 000	-111 000	-111 000	-111 000	-111 000	-111 000
Nya lån		0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överskottslikvid vid ombildning år 1	0								
Summa kassaflöde	50 760	66 000	81 000	95 000	111 000	127 000	194 000	153 510	216 435

I.

Genomsnittlig årsavgift per m2 om	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Antagen inflationsnivå (2%) och År 1								
Antagen räntenivå	818	824	824	824	824	824	846	997
Antagen räntenivå +1%	928	933	932	930	929	928	946	1087
Antagen räntenivå +2%	1038	1043	1040	1037	1035	1033	1047	1178
Antagen räntenivå -1%	708	715	716	717	718	719	746	907
Antagen inflationsnivå +2%	818	823	828	834	840	847	878	1019
Antagen inflationsnivå + 1%	818	820	823	826	829	832	849	897
Antagen inflationsnivå - 1%	818	815	812	809	806	803	791	801

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken

J.

J. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall betala insats och årsavgift. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna utifrån andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a 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 kalkylens upprättande kända förutsättningar.

1. Bostadsrättshavarna tecknar inget eget abonnemang för el, föreningen står för el abonnemang och intern avräkning ske. Innehavaren skall stå för sin egen el kostnad. Föreningen kommer själva beräkna elförbrukning och var medlems kostnad.
2. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheterna i gott skick.
3. Kostnad för stadsnät/fiber anslutning kan tillkomma för resp lägenhet.
4. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrättshavarna bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bedömt byggnadsvärde enligt en rak avskrivningsplan. De beräknade årsavgifterna kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bofinken 1 i Klippan, Klippan kommun. Org.nr: 769642-9252 Helsingborg
den

Per Holm

Marcus Holm

Richard Scholz

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken

Intyg Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Bofinken 1 i Klippan (769642-9252)

Vi som, för det syftet som avses i 5 kap 6§ BRL (1991:614), har granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Bofinken 1 i Klippan (769642-9252), digitalt daterad och signerad och lämnar följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Enligt planen kommer det i föreningens hus totalt uppföras 15 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningar enl. 1kap 5§ BRL anses uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kostnadskalkylen framstår som ekonomiskt hållbar.

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kalkylen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Taxeringsvärdesberäkning, 2024, 2025, 2026
Boverkets godkännande av intygsgivarna, 2025-02-28
Stadgar, 2025-02-20
Registreringsbevis 2025-02-20
Beviljat bygglov 2024-08-19
Nybyggnadskarta, 2022-11-29
Plan, fasad och sektionsritningar, 2024-07-01
Offert försäkring, 2025-03-18
Fastighetsdatautdrag GA, 2025-02-26
Fastighetsdatautdrag, 2025-02-26
Ränteindikation, SEB, 2025-03-12

-Digitalt signerad och daterad-

Kristofer Björk
Wisano AB
Vetegränd 4
566 36 Habo

Alex Liljeblom
Hallahöjden AB
Hallavägen 15
564 36 Bankeryd

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Karl Marcus Holm

marcus@kraftpoolen.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kristofer Björk, Wisano AB, och Alex Liljebloom, Hallahöjden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken, organisationsnummer 769642-9252.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kristofer Björk och Alex Liljebloom som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Kristofer Björk och Alex Liljeblom har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Klippan Bofinken om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende