



Kostnads kalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSÄNGEN I ALLARP
769640-8322

Upprättad i mars 2022

Preliminär

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	7
AVSKRIVNINGAR	9
BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR	10
NYCKELTAL	11
LÄGENHETSREDOVISNING	13
EKONOMISK PROGNOIS	14
KÄNSLIGHETSANALYS	15
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	16



Samtliga bilder i kostnadskalkylen för Havsängen i Allarp är illustrationer och kan skilja sig från verkligheten

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Havsängen i Allarp som registrerats hos Bolagsverket 2022-02-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen avser förvärva del av fastigheten Allarp 2:535 i Laholms kommun och uppföra 28 stycken bostadslägenheter fördelade på 14 stycken tomter. Fastighetens totala areal uppgår till cirka 4 180 kvadratmeter. Byggnadsprojektet genomförs av Serneke på totalentreprenad enligt entreprenadavtal tecknat i januari 2022. Bygglov beräknas beviljas under Q2 2022.

Byggnation väntas påbörjas under Q2 2022 med beräknad inflyttning hösten 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma.

Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k äkta bostadsrättsförening.)

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Fastigheterna kommer att förvärfas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheterna kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda på taxebundna kostnader, schabloner och delvis faktiska offerter samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar under januari 2022.

SÄKERHET OCH GARANTIER

Dolcetto AB, Miragon AB och G&G projekt AB ("Bolagen"), svarar solidariskt under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärvar Bolaget de osålda lägenheterna. Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap. §2 BrL, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-bo Försäkring AB.

Denna kostnadskalkyl är upprättad enligt 5 Kap §1 BrL för att kunna teckna förhandsavtal och ta emot förskott efter att Bolagsverket beviljat föreningen tillstånd.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

28 bostadsrätter i radhusform på del av fastigheten Laholm Allarp 2:535, Laholms kommun. Bostäderna är belägna i ett havsnära läge i ett växande familjeidylliskt område. Bostadsrätterna kommer vara belägna så nära varandra, på sammanhållna tomter, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Laholm Allarp 2:535
Adress	Ej åsatt ännu
Fastighetens areal	4 180 kvm
Planförhållanden	Detaljplan (akt 1381-P11/10)
Typkod	(220) Småhus
Antal bostadsbyggnader	14
Antal bostadslägenheter	28 stycken
Antal parkeringar	28 stycken
Bostadsarea (BOA):	3 023 kvm enligt ritning
Byggnadsår	2022-2023
Byggnadstyp	Parhus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 51 606 000 kr. Varav 50 596 000 kr för byggnader, 1 010 000 kr för mark ¹ .
Försäkring	Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej på fastigheten
Servitut	Finns ej på fastigheten

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för småhus har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1381035.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Samtliga byggnader kommer att grundläggas med trippeliserad platta på mark med en fasadbeklädnad i trä. Nedan följer en övergripande beskrivning av byggnaderna.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	2-plan
Vind	Finns ej
Källare	Finns ej
Grundläggning	Trippeliserad platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Yttertak	Trätakstolar, isolering, råspont, underlagspapp samt papptäckning
Uteplats	Trall, häck, förråd
Balkong	Finns i anslutning till 27 av bostäderna
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster med invändiga smygar av gips
Parkering	Finns i direkt anslutning till respektive bostad
Hiss	Finns ej



2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna inom respektive byggnadstyp samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Havsängen kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	FX-värmepanna
EI	Individuellt abonnemang
Ventilation	Primärvärme via FX-värmepanna VA-mätare i samtliga lägenheter Vattenburet golvvärmesystem på entréplan
Teknik	Fiberkabel, anslutningen åligger beställare Fiberuttag vardagsrum, hall och ett sovrum/kontor Förberett för laddstolpe

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Sophantering	Individuell miljöstation per bostad.
Tvättstuga	Finns ej. Separat tvättutrymme finns i respektive bostad.
Tomt	Framsida: Avgränsade skärmvägg och staket mellan fastigheterna. Baksida: Uteplats med trall vid entré i kombination med planteringsyta .
Övrigt	Kallförråd med samma panel som fasad.

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel på tätskikt i badrum
Golv	Ekparkett Klinker på tätskikt i våtutrymme
Garderober	Finns i sovrum, vardagsrum mm
Förråd	Förråd finns i nära anslutning till varje bostad
Kök	Kyl / Frys / Induktionshäll med inbyggd fläkt, inbyggnadsugn / inbyggnadsmikrovågsugn/ Infälld diskmaskin
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Handduktork / Tvättmaskin / Torktumlare.



3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad ²	109 460 000 kr	36 209 kr / kvm
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	109 460 000 kr	36 209 kr / kvm

Investerings- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa	100 000 kr	33 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Lån botten	38 500 000 kr	12 736 kr / kvm
Medlemsinsatser	71 060 000 kr	23 506 kr / kvm
Summa finansiering	109 560 000 kr	36 242 kr / kvm

² Inkluderar kostnader för lagfart, pantbrev, marknadsföring, föreningsbildning mäklararvoden mm.

3.1 FÖRENINGENS BELÅNINGSPLAN

Finansieringen baseras på prisindikation från X. Kalkylen utgår från offererad bunden ränta på 5 år plus ett påslag på ytterligare 0.25%.

Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering 1%
Lån 1	19 250 000 kr	2%	385 000 kr	192 500 kr
Lån 2	19 250 000 kr	2.5 %	481 250 kr	192 500 kr
Totalt	38 500 000 kr		866 250 kr	385 000 kr
Summa kapitalutgifter	1 251 250 kr			

OM KALKYLRÄNTA

I kostnadskalkylen så är räntan beräknad på 2.25% vilket är en differens om 0.25% enheter mot indikerad ränta av 2% ("verklig ränta"). Det innebär att föreningen kommer att betala 96 250 kr kronor lägre i ränta jämfört med kostnadskalkylen och därmed erhåller bostadsrättsföreningen ett årligt likviditetsöverskott om motsvarande belopp.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.). Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Avskrivningarna har beräknats på 1% av anskaffningskostnadens byggnadsvärde, vilket framräknats genom användandet av samma andel som taxeringsvärdet för byggnaden utgör av totala taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 51 606 000 kr, varav byggnad utgör 50 596 000 kr och mark utgör 1 010 000 kr.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING

Beräknat taxeringsvärde byggnad	50 596 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	1 010 000kr
Summa beräknat taxeringsvärde	51 606 000 kr
Varav byggnadens andel	98 %
Anskaffningskostnad (exkl. mark)	109 460 000 kr
Avskrivningsunderlag	107 270 800kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	1 072 708kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 552 055 kr	513 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	1 552 055 kr	513 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	
Fastighetsförsäkring	55 000 kr	
Teknisk förvaltning	50 000 kr	
Reserv / Övrigt	45 000 kr	
Summa årliga driftkostnader	195 000 kr	65 kr / kvm
Kapitalutgifter		
Ränta	866 250 kr	
Amortering	385 000 kr	
Fastighetsavgift ³	0 kr	
Summa utbetalningar	1 251 250 kr	413 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	105 805 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	105 805 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	1 554 050 kr	515 kr / kvm

³ Takbeloppet för fastighetsavgift per 2022 är 8 874 kr för småhus. Bostadsfastigheter med värdeår senare än 2012 är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsavgiften infaller först år 16, se ekonomisk prognos.

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad	36 209 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	23 506 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 736 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	65 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	365 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	505 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm



ÖVERGRIPANDE SUMMERING

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 385 000 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer under första året att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 105 805 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

UNDERHÅLL

Behov av större reoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

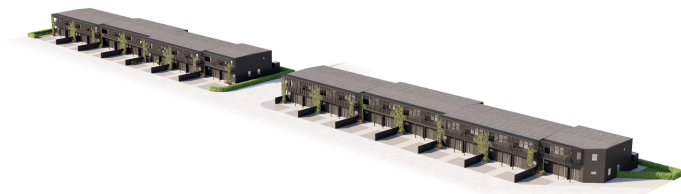
Bostadsrättsföreningen Havsängen i Allarp kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 100 000 kr. Det innebär att BRF Havsängen redan från start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 2.25% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.



7. LÄGENHETSREDOVISNING

Utöver nedan angiven årsavgift så tillkommer följande kostnader varje bostadsrättshavare: Uppvärmning, vatten, hushållsel, fiber, hemförsäkring med bostadsrättstillägg samt renhållning . Detta beräknas schablonmässigt till 200-250 kronor per kvadratmeter beroende på storlek, antal personer i hushållet och vanor.

Objekt	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	108.0	3.57%	2,895,000 kr	55,449 kr	4,621
002	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
003	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
004	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
005	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
006	109.0	3.61%	2,495,000 kr	55,962 kr	4,664
007	109.0	3.61%	2,495,000 kr	55,962 kr	4,664
008	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
009	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
010	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
011	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
012	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
013	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
014	108.0	3.57%	2,795,000 kr	55,449 kr	4,621
015	108.0	3.57%	2,795,000 kr	55,449 kr	4,621
016	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
017	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
018	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
019	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
020	109.0	3.61%	2,495,000 kr	55,962 kr	4,664
021	109.0	3.61%	2,495,000 kr	55,962 kr	4,664
022	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
023	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
024	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
025	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
026	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
027	108.0	3.57%	2,495,000 kr	55,449 kr	4,621
028	103.0	3.41%	2,695,000 kr	52,882 kr	4,407
Totalt	3,023	100%	71,060,000 kr	1,552,055 kr	129,338

8. EKONOMISK PROGNOIS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	1,552,055	1,583,096	1,614,758	1,647,053	1,679,994	1,713,594	1,891,946	2,088,862
Summa intäkter	1,552,055	1,583,096	1,614,758	1,647,053	1,679,994	1,713,594	1,891,946	2,088,862
Drift	195,000	198,900	202,878	206,936	211,074	215,296	237,704	262,444
Fastighetsavgift								167,205
Avskrivningar	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708
Ränta	866,250	857,588	848,925	840,263	831,600	822,938	779,625	736,313
Summa Kostnader	2,133,958	2,129,196	2,124,511	2,119,906	2,115,382	2,110,941	2,090,037	2,238,670
Årets resultat	-581,903	-546,099	-509,753	-472,853	-435,388	-397,347	-198,091	-149,808
Avsättning underhåll	105,805	105,805	105,805	105,805	105,805	105,805	105,805	105,805
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,552,055	1,583,096	1,614,758	1,647,053	1,679,994	1,713,594	1,891,946	2,088,862
Summa kostnader	2,133,958	2,129,196	2,124,511	2,119,906	2,115,382	2,110,941	2,090,037	2,238,670
Återföring avskrivningar	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708	1,072,708
Kassaflöde löpande drift	490,805	526,609	562,955	599,855	637,320	675,361	874,617	922,900
Amorteringar	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000	385,000
Summa kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	105,805	141,609	177,955	214,855	252,320	290,361	489,617	537,900
Summa kassaflöde (enligt rådande ränteläge)	202,055	236,896	272,280	308,218	344,720	381,798	576,242	619,712
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde (enl. ränta i kalkyl)	205,805	347,414	525,369	740,224	992,544	1,282,905	3,326,304	6,246,830
Summa kassaflöde (enligt rådande ränteläge)	302,055	538,951	811,231	1,119,449	1,464,169	1,845,967	4,332,116	7,671,330

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	513	524	534	545	556	567	626	691
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	641	654	667	681	695	709	782	861
Antagen räntenivå +2%	768	781	795	808	822	836	909	989
Antagen räntenivå -1%	386	399	413	426	440	454	527	607
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	513	525	535	546	557	568	627	693
Antagen inflationsnivå +1%	513	524	535	546	556	568	627	692
Antagen inflationsnivå -1%	513	523	533	544	555	566	625	690

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, uppvärmning, kall- och varmvatten, renhållning, bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgiften.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
7. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

Bostadsrättsföreningen Havsängen i Allarp

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Filip Nylin

Kristofer Björk

Gustav Fricke