

Kostnads kalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSÄNGEN

769640-8322

upprättad i april 2025

I samarbete med



Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Underhållsbehov	8
4. Förvärvskostnad- och finansiering	10
5. Avskrivningar	12
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	13
7. Nyckeltal	14
8. Lägenhetsredovisning	16
9. Ekonomisk prognos	18
10. Känslighetsanalys 1	19
11. Särskilda förhållanden	20

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Havsängen i Allarp (769640-8322) som registrerats hos Bolagsverket 2022-02-24, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Laholm Allarp 2:696 - 2:709 i Laholms kommun genom förvärv av Havsängen Projekt AB (559333-4682) från HKV1 AB, org nr 559330-3083, Miragon AB, org nr 559022-7178, G & G Projekt AB, org nr 559333-1217 ("Bolagen") i syfte att uppföra 28 stycken bostadsrätter fördelade på 14 stycken tomter i två etapper. Fastigheternas totala areal uppgår till 4 180 kvadratmeter.

Fastigheterna har överlåtits till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastigheternas, i aktiebolagets, bokförda eller skattemässiga värde i enlighet med reglerna för s.k. underprisöverlåtelse. Det skattemässiga värdet uppgick till 14 786 207 kronor vid förvärvet.

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl plan för föreningens verksamhet.

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 2024.

Byggnation och upplåtelse

Bostadsrättsföreningens hus uppförs i två etapper med start 2025 på totalentreprenad enligt avtal tecknat med HKV Entreprenad AB (559441-5217). Bygglov beviljades 2023-03-10 och startbesked erhöles 2024-12-10.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under Q4 2026. Upplåtelsen kommer att ske när den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket.

Föreningen kommer vara ett äkta privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening.) I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan bostadsrättsföreningen skattemässigt anses bli ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningen antas och avses att bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Säkerhet och garantier

Bolagen avser ställa ut garanti där Bolagen svarar solidariskt under 6 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.

Övrigt

Föreningens hus uppförs i etapper varvid etapp 1 omfattar 14 stycken bostäder av vilka kostnadskalkylen omfattar. Nästkommande etapp omfattar ytterligare 14 bostäder som antas få motsvarande ekonomiska förutsättningar som framgår av denna kostnadskalkyl.

2. Beskrivning av fastigheterna

Bostadsrätterna kommer att vara belägna så nära varandra, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

Allmänt om fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Laholm Allarp 2:696 - 2:702
Address	Tors väg 65, 312 73 Skummeslövstrand
Fastigheternas areal	2 146 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan (akt 1381-P11/10)
Typkod	220
Antal bostadsbyggnader	7 stycken
Antal bostadslägenheter	14 stycken
Parkeringar	Totalt 28 stycken (2 per bostadsrätt)
Bostadsarea (BOA)	1 514 kvadratmeter
Byggnadsår	2026
Byggnadstyp	Radhus
Beräknat taxeringsvärde	Ej åsatt ännu. Beräknas preliminärt till 58 544 000 kr. Varav 43 554 000 kr för byggnader, 14 990 000 kr för mark ¹
Försäkring	Fullvärdesförsäkring med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

¹ Det preliminära taxeringsvärdet för småhus har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 1381022.

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning

Våningar	2-plan
Källare	Finns ej
Vind	Finns ej
Grundläggning	Trippelisolerad platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Tak	Trätakstolar, isolering, råspont, underlagspapp samt papptäckning
Uteplats	Trall, gräsmatta, häck, förråd
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas

2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning

Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Kakel i våtutrymme
Golv	Ekiparkett Klinkers
Kök	Kyl / Frys / Induktionshäll, inbyggnadsugn / inbyggnadsmikrovågsugn/ Infälld diskmaskin
Badrum	WC / Dusch / Kommod / Handdukstork / Tvättmaskin / Torktumlare.
Garderob	Varje sovrum respektive entré
Förråd	Kallförråd i anslutning till bostaden
Sophantering	Sopkärl intill bostaden

2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

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

Installationer

Vatten/Avlopp	Kommunal anslutning. Enskild mätning i varje bostad (IMD)
Uppvärmning	Primärvärme via FX-värmepanna VA-mätare i samtliga lägenheter Vattenburet golvvärmesystem på entréplan
El	Kollektivt elabonnemang med individuell mätning El/multimediacentral i bostaden.
Ventilation	Tilluft genom fönster / fasad. FX genom VP.
Teknik	Fiber.

3. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling mark och aktier	53 530 000 kr	35 357 kr / kvm
Beräknad anskaffningskostnad	53 530 000 kr	35 357 kr / kvm

Investering- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	100 000 kr	66 kr / kvm

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	35 630 000 kr	23 534 kr / kvm
Bottenbelåning	18 000 000 kr	11 889 kr / kvm
Summa finansiering	53 630 000 kr	35 423 kr / kvm

4.1 Föreningens belåning

Finansieringen baseras på prisindikation från Laholms Sparbank per den 2025-04-23. Kalkylräntan i planen baseras på en 5-årig bunden ränta. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt att dela lånebeloppet på fler lån, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheterna. Föreningens totala amorteringsplan ska uppgå till 100 år, justeringar i amorteringsplanen görs i samråd med finansierande bank.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	18 000 000 kr	3.50%	630 000 kr	180 000 kr
Summa	810 000 kr			

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 18.

4. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. 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 har ännu ej fastställts men har beräknas preliminärt till 58 548 000 kr varav 43 554 000 kr för byggnader och 14 990 000 kr för mark enligt Skatteverkets beräkningsmodell för värdeområde 1381022.

Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	43 554 000 kr
Taxeringsvärde mark	14 990 000 kr
Summa taxeringsvärde	58 544 000 kr
Varav byggnadens andel	74.40%
Anskaffningskostnad	34 965 000 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	26 012 326 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	260 123 kr

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 9 "ekonomisk prognos".

5. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar

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

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	997 990 kr	
Totalt årliga intäkter	997 990 kr	659 kr / kvm
Driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning	45 000 kr	
Styrelse & Revision	30 000 kr	
Löpande underhåll	25 000 kr	
Fastighetsförsäkring	35 000 kr	
Fastighetsavgift	0.00	
Summa årliga driftkostnader	135 000 kr	89 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	630 000 kr	
Amortering	180 000 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	810 000 kr	535 kr / kvm
Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	52 990 kr	
Summa årliga avsättningar	52 990 kr	35 kr / kvm
Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	997 990 kr	659 kr / kvm

6. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	35 357 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	23 534 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	11 889 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	89 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	251 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	659 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	250 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

Intäkter och kostnader

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Individuell mätning och debitering

Kostnader för hushållsel, värme och vatten debiteras separat enligt individuell förbrukning och tillkommer utanför avgiften.

Amortering

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på lånebeloppet. Det innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett

snitt på 3.50% 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.

Avsättningar

Föreningen ska i enlighet med upprättad underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 35 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring. I kombination med individuell hemförsäkring och bostadsrättstillägg, som tecknas av innehavarna själva, så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

Kassa

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

7. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, V/A, bredband/tv och hemförsäkring för varje bostadsrättshavare.

Nedan redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell. Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/14-del). Under punkt 8.1 redovisas estimerade kostnader för respektive post i en tabell.

Objekt.nr	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	108	7.13%	2,895,000	71,191	5,933
002	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
003	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
004	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
005	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
006	109	7.20%	2,495,000	71,850	5,988
007	109	7.20%	2,495,000	71,850	5,988
008	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
009	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
010	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
011	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
012	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
013	108	7.13%	2,495,000	71,191	5,933
014	108	7.13%	2,795,000	71,191	5,933
Totalt	1,514.00	100.00%	35,630,000	997,990	83,166 kr

8.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning och vanor.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/14-del).

Hushållsel och värme: 150 kr per kvadratmeter och år

Varmvatten: 50 kr per kvadratmeter och år

Kallvatten: 30 kr per kvadratmeter och år

Hemförsäkring: 35 kr per kvadratmeter och år

TV/Bredband: 45 kronor per kvadratmeter och år

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3.50%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	997,990	1,017,950	1,038,309	1,059,075	1,080,256	1,101,862	1,192,690	1,453,883
Summa intäkter	997,990	1,017,950	1,038,309	1,059,075	1,080,256	1,101,862	1,192,690	1,453,883
Driftkostnader	135,000	137,700	140,454	143,263	146,128	149,051	161,337	196,670
Fastighetsavgift bostäder								97,133
Avskrivningar	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959
Ränta	630,000	623,700	617,400	611,100	604,800	598,500	573,300	510,300
Summa Kostnader	1,091,959	1,088,359	1,084,813	1,081,322	1,077,887	1,074,509	1,061,596	1,131,061
Årets resultat	-93,969	-70,409	-46,504	-22,247	2,370	27,352	131,094	322,822
Avsättning underhåll	52,990	52,990	52,990	52,990	52,990	52,990	157,500	157,500
Kassaflöde								
Summa intäkter	997,990	1,017,950	1,038,309	1,059,075	1,080,256	1,101,862	1,192,690	1,453,883
Summa kostnader	1,091,959	1,088,359	1,084,813	1,081,322	1,077,887	1,074,509	1,061,596	1,131,061
Återföring avskrivningar	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959	326,959
Kassaflöde löpande drift	232,990	256,550	280,455	304,712	329,328	354,311	458,053	649,781
Amorteringar	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
Summa kassaflöde	52,990	76,550	100,455	124,712	149,328	174,311	278,053	469,781
Ingående kassa	100,000							
Akkumulerat kassaflöde	152,990	229,540	329,995	454,706	604,035	778,345	1,667,222	5,532,621

9. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. 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 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	535	546	557	568	579	591	639	779
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	595	608	621	634	647	660	717	876
Antagen räntenivå +2%	655	668	681	694	707	720	777	936
Antagen räntenivå -1%	475	488	501	514	527	540	597	756
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	535	556	579	602	626	651	677	1,002
Antagen inflationsnivå +1%	535	551	568	585	602	620	639	859
Antagen inflationsnivå -1%	535	540	546	551	557	562	568	627

10. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning 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, vatten och avlopp, hemförsäkring, bostadsrättstillägg, uppvärmning och bredband 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 på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2020, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, 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.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Havsängen

-DIGITALT UNDERSKRIVEN OCH DATERAD-

Alex Liljeblom

Johan Åkerström

Kristofer Björk