Utkast 2021-10-28

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Havtornshusen

Organisationsnummer 769639-4191

Laholm

Denna kostnadskalkyl har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

A. Allmänna förutsättningar

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

D. Beräknat taxeringsvärde

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

F. Föreningens kostnader

G. Föreningens intäkter

H. Redovisning av lägenheterna

I. Ekonomisk prognos

J. Känslighetsanalys

K. Särskilda förhållanden *(den sida som styrelsen undertecknar – finns ej med i utkast)*

Intyg kostnadskalkyl *(intyg från två intygsgivare, utsedda av Boverket – finns ej med i utkast)*

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Havtorbshusen som har sitt säte i Laholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2020-12-28, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt i förekommande fall lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under kvartal 3, 2021 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 22 stycken radhus i två plan på fastigheten Allarp 2:531 i Laholm. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske senast i slutet av kvartal 1, 2023. Datum meddelas 3 månader i förväg.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på beräknade kostnader för förvärv av fastigheten, entreprenader mm.

Beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på de bedömningar och de förutsättningar för projektet som fanns då kalkylen upprättades i februari 2021. Dessa kostnader är kalkylerade.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom att förvärva ett aktiebolag med tillhörande entreprenadavtal vars enda tillgång är fastigheten. Om föreningen i framtiden säljer fastigheten kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheten vid förvärvstidpunkten. Eftersom föreningen inte avser att avyttra fastigheten har hänsyn inte tagits till den latenta skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Laholm Allarp 2:531
Adress	ej färdigställda
Tomtens areal	3 299 kvm
Bostadsarea	ca 2 518 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	Radhus i två plan, tre längor med utvändiga förråd
Byggår	2021/2022
Antal bostadslägenheter	22 stycken
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen kommer att äga marken
Rättigheter	Akt: 1267-1322.1 Ledningsrätt: Starkström (högspänning)

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet, med individuella mätare för varje bostad
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare i lägenheterna
Uppvärmningssystem	Individuella luft/vatten värmepumpar typ Nibe, golvvärme (bv) och vattenburna radiatorer (ov)
Ventilation	Frånluftsvärmepump med tilluft via ventiler i fasad
Avfall	Soptunnor finns på två platser för gemensam uppsamling för samtliga lägenheter
Parkering	P-plats i anslutning till varje lägenhet
Bredband	Optisk kabelanslutning (fiber) till varje lägenhet

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong på BV/ trä på OV
Yttervägg	Betong på BV/ trä på OV
Lägenhetsskiljande väggar	Betong på BV/ trä på OV
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Puts/Trä
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Ytterdörr i trä
Fönster	Trä/aluminium
Balkong	Betongplatta med pulverlackade räcken av smide

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i vitmålad mdf
Hall	Keramiska plattor vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt se generell beskrivning
Kök	Målade luckor Bänkskiva laminat med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv Kakel på väggar Golvmonterad toalett Vägghängt tvättställ Spegel över tvättstället Duschväggar Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin
Förvaring	Klädkammare i lägenhet Utvändigt förråd i anslutning till lägenheten

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	86 855 000
Likvidreserv	120 000
Totalkostnad	**86 975 000**

** Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader*

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde
Byggnadsvärde
Markvärde
Totalt

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	**Summa/Total**
Belopp kr	**31 475 000**
Säkerhet	**pantbrev**
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	**2,10%**
Amortering	**1,00%**
Belopp amortering per år	**314 750**
Räntekostnad år 1	**660 975**
Totalbelopp år 1 (ränta+amort	**975 725**

**Preliminär ränta*

Finansiering	
Insatser	55 500 000
Föreningens lån	31 475 000
Summa finansiering	**86 975 000**

Nyckeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA)	34 541
Lån per kvm (BOA)	12 500
Genomsnittsinsats per kvm (BOA)	22 041
Årsavgift per kvm (BOA)	532
Driftskostnader per kvm (BOA)	155
Tillägg avgifter per kvm (BOA)	60
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA)	175
Kassaflöde per kvm (BOA)	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1 *Kvm 2 518*

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	743 633
Räntor	660 975
Summa finansiella kostnader:	**1 404 608**

Driftkostnader *(inkl moms i förekommande fall)*		*kr/kvm*
Fastighetsel - gemensam finns ej	0	*0*
Vatten och avlopp - bekostas av brhavarna (undermätare)	151 080	*60*
Värme - bekostas av brhavarna	0	*0*
Avfall	66 000	*26*
Fastighetsförsäkring	45 000	*18*
Fastighetsskötsel	22 000	*9*
Ekonomisk Förvaltning	40 000	*16*
Arvode (revisor+styrelse)	25 000	*10*
Löpande underhåll/diverse	40 000	*16*
Summa drift:	**389 080**	***155***

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering		
Underhållsfond	127 000	*50*

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2022 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	**516 080**

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 340 725
VA-tillägg	151 080
Summa intäkter:	**1 491 805**

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Antal rok	Lgh area ca kvm	Insats	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel. tillägg VA kr/mån*	Andelstal	Balkong
1	5	113	2 750 000	60 942	5 079	565	0,0455	B
2	5	115	2 500 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
3	5	115	2 400 000	60 942	5 079	575	0,0455	
4	5	115	2 450 000	60 942	5 079	575	0,0455	
5	5	115	2 450 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
6	5	115	2 500 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
7	5	115	2 400 000	60 942	5 079	575	0,0455	
8	5	113	2 700 000	60 942	5 079	565	0,0455	B
9	5	113	2 750 000	60 942	5 079	565	0,0455	B
10	5	115	2 500 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
11	5	115	2 400 000	60 942	5 079	575	0,0455	
12	5	115	2 550 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
13	5	115	2 450 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
14	5	113	2 500 000	60 942	5 079	565	0,0455	
15	5	113	2 400 000	60 942	5 079	565	0,0455	B
16	5	115	2 700 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
17	5	115	2 700 000	60 942	5 079	575	0,0455	
18	5	115	2 450 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
19	5	115	2 450 000	60 942	5 079	575	0,0455	B
20	5	115	2 500 000	60 942	5 079	575	0,0455	
21	5	115	2 400 000	60 942	5 079	575	0,0455	
22	5	113	2 600 000	60 942	5 079	565	0,0455	B
22 lgh		**2518**	**55 500 000**	**1 340 725**	**111 727**	**12 590**	**1,0000**	

***Förklaring till avgifter och tillägg**

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/v.vatten, VA, samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel, värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el).
2. Föreningen har ett abonnemang för VA, bostadsrättshavare bekostar sin del efter förbrukning, undermätare finns till varje lägenhet. Tillägget är en schablon, preliminär förbrukning är beräknad per kvadratmeter.
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtna marken.

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 518	Rak amortering 1%

	2022	2023	2024	2025	2026	**2027**	**2032**	**2037**
Genomsnittsränta	*2,10%*	*2,14%*	*2,18%*	*2,22%*	*2,26%*	*2,30%*	*2,50%*	*2,70%*
Procentuell årlig höjning av årsavgift		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Lån kvar	31 475 000	31 160 250	30 845 500	30 530 750	30 216 000	29 901 250	28 327 500	26 753 750
KOSTNADER								
Ränta	660 975	666 829	672 432	677 783	682 882	687 729	708 188	722 351
Avskrivningar	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633
Driftkostnader	389 080	396 862	404 799	412 895	421 153	429 576	474 286	523 650
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	260 915
Summa kostnader	**1 793 688**	**1 807 324**	**1 820 864**	**1 834 311**	**1 847 667**	**1 860 938**	**1 926 107**	**2 250 550**
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	532	543	554	565	576	588	649	717
Årsavgifter	1 340 725	1 367 540	1 394 890	1 422 788	1 451 244	1 480 269	1 634 336	1 804 439
VA-tillägg	151 080	154 102	157 184	160 327	163 534	166 805	184 166	203 334
Summa intäkter	**1 491 805**	**1 521 641**	**1 552 074**	**1 583 115**	**1 614 778**	**1 647 073**	**1 818 502**	**2 007 773**
Årets resultat	**-301 883**	**-285 683**	**-268 790**	**-251 195**	**-232 890**	**-213 864**	**-107 605**	**-242 777**
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-301 883	-285 683	-268 790	-251 195	-232 890	-213 864	-107 605	-242 777
Återföring avskrivningar	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633
Amorteringar lån	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfon	**127 000**	**143 200**	**160 093**	**177 688**	**195 993**	**215 019**	**321 278**	**186 106**
Avsättning till yttre underhåll	**-127 000**	-129 540	-132 131	-134 773	-137 469	-140 218	-154 812	-170 925
Betalnetto efter avsättning till underhållsfon	**0**	**13 660**	**27 962**	**42 915**	**58 525**	**74 800**	**166 466**	**15 181**
Ingående saldo kassa	**120 000**							
Ackumulerat saldo kassa	**247 000**	**390 200**	**550 293**	**727 981**	**923 975**	**1 138 993**	**2 525 329**	**4 239 976**
Ackumulerad yttre underhållsfond	127 000	256 540	388 671	523 444	660 913	801 131	1 545 427	2 367 189

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	**2027**	**2032**	**2037**
Genomsnittsränta (+1 %)	*3,10%*	*3,14%*	*3,18%*	*3,22%*	*3,26%*	*3,30%*	*3,50%*	*3,70%*
Inflationsantagande	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Kapitalskuld	31 475 000	31 160 250	30 845 500	30 530 750	30 216 000	29 901 250	28 327 500	26 753 750
KOSTNADER								
Ränta	975 725	978 432	980 887	983 090	985 042	986 741	991 463	989 889
Avskrivningar	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633
Driftkostnader	389 080	396 862	404 799	412 895	421 153	429 576	474 286	523 650
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	260 915
Summa kostnader	**2 108 438**	**2 118 927**	**2 129 319**	**2 139 618**	**2 149 827**	**2 159 950**	**2 209 382**	**2 518 088**
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	532	543	554	565	576	588	649	717
Årsavgifter	1 340 725	1 367 540	1 394 890	1 422 788	1 451 244	1 480 269	1 634 336	1 804 439
VA-tillägg	151 080	154 102	157 184	160 327	163 534	166 805	184 166	203 334
Summa intäkter	**1 491 805**	**1 521 641**	**1 552 074**	**1 583 115**	**1 614 778**	**1 647 073**	**1 818 502**	**2 007 773**
Årets resultat	**-616 633**	**-597 285**	**-577 245**	**-556 503**	**-535 050**	**-512 877**	**-390 880**	**-510 315**
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-616 633	-597 285	-577 245	-556 503	-535 050	-512 877	-390 880	-510 315
Återföring avskrivningar	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633	743 633
Amorteringar	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750	-314 750
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**-187 750**	**-168 402**	**-148 362**	**-127 620**	**-106 167**	**-83 994**	**38 003**	**-81 432**
Avsättning till yttre underhåll	-127 000	-129 540	-132 131	-134 773	-137 469	-140 218	-154 812	-170 925
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	**-314 750**	**-297 942**	**-280 493**	**-262 393**	**-243 635**	**-224 212**	**-116 809**	**-252 357**
Varav ackumulerad yttre fond	127 000	129 540	132 131	134 773	137 469	140 218	154 812	170 925
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	**638**	**639**	**640**	**642**	**643**	**644**	**649**	**755**
Ränta +2%	**763**	**766**	**768**	**770**	**772**	**774**	**784**	**893**
Inflation +1%	**513**	**519**	**525**	**532**	**538**	**544**	**575**	**723**
Inflation +2%	**513**	**521**	**528**	**536**	**543**	**551**	**592**	**772**