
Utkast Kostnads kalkyl

För Bostadsrättsföreningen Naturlunden i Haverdal

Org nr: 769641-8347

Halmstad kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande rubriker:

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	6
E. Beräkning av föreningens utgifter och nyckeltal	7
F. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	9
G. Beräkning av föreningens insatser och avgifter	10
H. Ekonomisk prognos	12
I. Känslighetsanalys	14
J. Särskilda förhållanden	15

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Naturlunden i Haverdal, org. nr 769641–8347 i Halmstad kommun som registrerats hos bolagsverket 2023-03-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggplatsarbeten beräknas starta under Q1 2024 och inflyttning beräknas preliminärt ske under december månad 2024. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos bolagsverket vilket planeras till oktober 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Eksjöhus Bostad koncernen enligt totalentreprenadkontrakt 2023-xx-xx och byggherreavtal 2023-xx-xx. Eksjöhus Bostad svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Eksjöhus Bostad de osålda lägenheterna.

Eksjöhus Bostad garanterar den totala anskaffningskostnaden för föreningen.

Fastigheten kommer att förvärfvas genom köp av aktiebolaget som äger fastigheten. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagens marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens bokförda värde i aktiebolaget. Därefter likvideras bolaget.

I samband med förvärvet av fastigheten, som sker genom köp av aktier, kommer bostadsrättsföreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolagen skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på bostadsrättsföreningens likviditet eller eget kapital.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomterna att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

För entreprenörens förpliktelser lämnas säkerhet i särskild entreprenadförsäkring. Återbetalning av förskott täcks av särskild förskottsgaranti utställd av Gar-Bo Försäkring. Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Eksjöhus Bostad entreprenadförsäkring.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmarna.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Föreningen avser att uppföra 25 stycken bostadslägenheter som radhus. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har ännu inte beviljats.

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Haverdal 15:2
Gemensamhetsanläggning:	-
Adress:	Klövervägen 305 71 Haverdal
Fastighetens areal:	ca 6 065 kvm
Bostadsarea:	2 825 kvm BOA

Byggnader

25 bostäder som radhus i två plan.

Tomtmark/trädgård

Uteplats av trallgolv och färdigställd trädgård.

Parkering

Bilparkeringen sker på biluppställningsplats.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2-planshus
Grundläggning	Varmgrund/Isolergrund
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongtakpannor
Fasad	Träpanel
Dörrsnickerier	Entrédörr med stående smalt glas
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Invändig trappa	Eklaserad furutrappa
Kök	Vitt utförande med naturvita luckor
Uppvärmningssystem	Vattenburet system med radiatorer. Uppvärmning med frånluftsvärmepump.
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning.
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Invändigt förråd under trappa.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Kök	Trägolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitfolierad spånskiva
WC/dusch	Klinker	Kakel	Vitfolierad spånskiva
Vardagsrum/allrum	Trägolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Sovrum	Trägolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva
Klädkammare	Trägolv	Vitmålad fibergips	Vitfolierad spånskiva

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Totalkostnad enligt totalentreprenadkontrakt, byggherreavtal inklusive nu gällande mervärdesskatt, fastighetskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten samt likviditetsreserv om 100 000 kr.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

102 000 000 kr

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren enligt nu gällande regler.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering. Offert på nedan finansieringsvillkor finns från bank. Val av bank sker i samband med byggstart.

Fastighetslån totalt.	14 415 000 kr
Insatser	87 585 000 kr
Summa beräknad finansiering	102 000 000 kr

Föreningens fastighetslån är tänkt att placeras i olika löptider med en snittränta om 5,0 %. Skulle räntan ändras framgår det av känslighetsanalysen hur mycket det påverkar avgiften.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånet. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

Taxeringsvärdet har preliminärt beräknats till 41 975 000 varav byggnadsvärde 32 525 000 kr.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER OCH NYCKELTAL

Ränteutgift för totalt lån om 14 415 000 kr, snittränta 5 %	720 750
Amortering, rak 100 år	144 150
Beräknad kapitalutgift år 1	864 900 kr
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (50 kr/kvm BOA)	141 250
Driftskostnader och övriga kostnader (se föreningens driftkostnader)	370 075
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar år 1	1 376 225 kr

Utöver insatser och lån tillser Eksjöhus Bostad att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutgiltiga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningspunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare ekonomisk prognos.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive fastighetsförvärvet) 84 000 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller 700 000 kr årligen. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

Föreningens driftskostnader	År 1	
<u>Förvaltningskostnader</u>		
Ekonomisk förvaltning	48 025	enligt avtal
Styrelsearvoden inklusive sociala kostnader	15 425	
Revision	10 000	
Fastighetsförsäkring	62 150	
Övriga förvaltningskostnader	0	
<u>Förbrukningskostnader</u>		
Värme, varmvatten (köpt el)		åligger brf-havare
Vatten, avlopp		åligger brf-havare
Hushållsel		åligger brf-havare
Renhållning	50 850	
IT, kabel-TV, bredband		åligger brf-havare
Övriga förbrukningskostnader	0	
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Löpande underhåll	70 625	
Gemensam gata skötsel & brf-hus	19 775	
Driftsreserv	93 225	
Summa	370 075 kr	

Föreningens driftskostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge i juli månad 2023.

Varje bostadsrättshavare

- Bör teckna egen hemförsäkring
- Ansvarar för skötsel för värme-, ventilation- och varmvattenproducerande anläggning inom lägenheten
- Ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- Har eget abonnemang gällande förbrukning av El. Vattenförbrukning distribueras ut av föreningen.
- Renhållning är gemensam för området.
- Har eget abonnemang avseende data, tele och TV

Nyckeltal i kronor per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad	36 106 kr/kvm BOA
Belåning (slutfinansiering)	5 103
Insats	31 004
Årsavgift snitt	487
Bostadsrättshavarens beräknade drift inklusive föreningens	371
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll	50
Amortering	51

Bostadsrättshavarens beräknade drift (se specifikation under G)

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Årsavgifter, 25 stycken lägenheter	1 376 225
Summa beräknade årliga inbetalningar år 1	1 376 225

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Typ	Boarea (m2)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Individuell Uppskattad driftkostnad/mån (kr)
101	5 RoK	113	3 545 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
102	5 RoK	113	3 395 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
103	5 RoK	113	3 395 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
104	5 RoK	113	3 595 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
105	5 RoK	113	3 545 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
106	5 RoK	113	3 395 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
107	5 RoK	113	3 395 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
108	5 RoK	113	3 520 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
109	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
110	5 RoK	113	3 395 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
111	5 RoK	113	3 395 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
112	5 RoK	113	3 650 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
113	5 RoK	113	3 620 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
114	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
115	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
116	5 RoK	113	3 595 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
117	5 RoK	113	3 545 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
118	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
119	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
120	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
121	5 RoK	113	3 595 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
122	5 RoK	113	3 545 000	4,0000	55 049	4 587	2 261

Lgh nr	Typ	Boarea (m2)	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Individuell Uppskattad driftkostnad/mån (kr)
123	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
124	5 RoK	113	3 470 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
125	5 RoK	113	3 700 000	4,0000	55 049	4 587	2 261
Justering							
tolt		2 825	87 585 000	100	1 376 225		

Kostnad för bostadsrättshavarens egen värme-, vatten-, elförbrukning-, TV/tele/medieabonnemang ingår inte i årsavgiften.

Preliminär beräkning för en bostad på 113 kvm redovisas ovan med värmekostnad 753 kr/mån, vattenkostnad 405 kr/mån, elkostnad 753 kr/mån samt IT-kostnad 350 kr/mån.

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Andelstalet är beräknat utifrån bostadsyta 80 % och antal lägenheter 20 %. Angiven boarea är baserad på ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.

H. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor (not 1)	721	714	706	699	692	685	649	613
Amortering (not 2)	144	144	144	144	144	144	144	144
Driftkostnader (not 4)	370	377	385	393	401	409	451	498
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250
Summa årsutbetalningar	1 235	1 235	1 236	1 236	1 237	1 237	1 244	1 505
Inbetalningar								
Årsavgifter (not 5)	1 376	1 404	1 432	1 460	1 490	1 519	1 678	1 852
Årsavgifter kr/m ²	487	497	507	517	527	538	594	656
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets nettoinbetalningar	141	169	196	224	253	282	434	347
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning	241	410	606	831	1 084	1 366	3 226	5 630
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond (not 3)	141	285	432	582	735	891	1 719	2 633

Ekonomisk resultatprognos (tusental kronor)

Kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntor (not 1)	721	714	706	699	692	685	649	613
Avsättning underhållsfond (not 3)	141	144	147	150	153	156	172	190
Driftkostnader (not 4)	370	377	385	393	401	409	451	498
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	250
Avskrivning byggnader 120 år	700	700	700	700	700	700	700	700
Summa årskostnader	1 932	1 935	1 938	1 942	1 945	1 949	1 972	2 251
Intäkter								
Årsavgifter (not 5)	1 376	1 404	1 432	1 460	1 490	1 519	1 678	1 852
Årsavgifter kr/m ²	487	497	507	517	527	538	594	656
Parkering	0	0	0	0	0	0	0	0
Bokföringsmässigt resultat	-556	-531	-506	-481	-456	-430	-294	-399
Ackumulerat resultat	-556	-1 087	-1 594	-2 075	-2 531	-2 960	-4 707	-5 996

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1) Räntesats under hela prognosperioden är cirka 5,0 % vilket är genomsnittet för upptagna räntor.
- 2) Amortering enligt rak plan. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.
- 3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2,0 % per år.
- 4) Driftkostnader beräknas öka med antagen inflation 2,0 % per år.
- 5) Årsavgiften är beräknad att öka 2,0 % per år.
- 6) Fasadpanelen i trä kommer att behöva underhållas genom ommålning under prognosperioden. Detta sker genom uttag ur den yttre fonden.
- 7) Antagen inflation är 2,0 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift (exkl. uppvärmning, vatten, hushållsel och IT/TV)

Beloppen anges i kr/m² bostadsyta.

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	487	497	507	517	527	538	594	656
2. Dagens räntenivå +1%	538	547	557	566	576	586	640	699
3. Dagens räntenivå +2%	589	598	607	616	625	635	686	742
4. Dagens räntenivå -1%	436	446	457	467	478	489	548	612
Dagens räntenivå och								
5. Dagens inflationsnivå +1%	487	498	510	521	533	545	610	683
6. Dagens inflationsnivå +2%	487	500	512	525	539	553	628	715
7. Dagens inflationsnivå -1%	487	496	504	513	522	531	579	631

Antagande i kostnadskalkylen är ränta 5,0 % och inflation 2,0%.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1) Kostnad för värme-, vatten-, elförbrukning-, tv/telefon/bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören alternativt genom bostadsrättsföreningen.
- 2) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 3) Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som upprättats mellan bostadsrättsföreningen och Eksjöhus Bostad.
- 4) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad stå för bostadens löpande underhåll och hålla lägenhetens inre, mark och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
- 5) Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 6) Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 7) Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Uppgifterna i denna kostnads kalkyl är preliminära.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott om 100 000 kr per lägenhet, totalt 2 500 000 kr av insatserna, från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Eksjö 2023-07-06

Bostadsrättsföreningen Naturlunden i Haverdal

.....
Johan Karlsson

.....
Tobias Natrup

.....
Oskar Lindholm

.....
Daniel Carlsson

.....
Peter Lundh