

Kostnadskalkyl
för
Brf Parkterrassen

Org.nr 769640-1947



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar.....	2
2	Beskrivning av fastigheterna.....	2
2.1	Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	4
2.4	Försäkring	4
2.5	Taxeringsvärde.....	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheterna	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Finansieringsplan	5
5.1	Bostadsrättsföreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.....	5
6	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	6
6.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.....	6
6.2	Bostadsrättsföreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
7	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.....	7
7.1	Nyckeltal	7
8	Särskilda förhållanden.....	8

Bilaga 1 Prognos

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkterrassen med org. nr 769640–1947, som registrerats hos Bolagsverket 2021-07-13 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i Bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att på Bostadsrättsföreningens fastigheter Bergsgård 1:371 samt Bergsgård 1:376 i Halmstad kommun uppföra kedjehus med två plan. Bostadsrättsföreningen kommer totalt att omfatta 21st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer att uppgå till 2 499m². Beräknad tidpunkt för upplåtelse är Q1 2023 och inflyttningen som sker i etapper är beräknad att starta under Q3 2023. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Byggnationen handlas upp med totalentreprenad av MTA Bygg och Anläggning.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt inte uppgår till 60% bostadsrätter kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet. Uppgifterna i kalkylen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för kalkylens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 FASTIGHETERNAS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Bergsgård 1:371 samt Halmstad Bergsgård 1:376
Adress:	Killingvägen 27-35, Kalvstigen 10-30, Fölstigen 1-9
Kommun:	Halmstad
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	7 749 m ²
Lägenhetsarea:	2 499 m ²
Antal lägenheter:	21 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2022-2023
Byggnadstyp:	Kedjehus, fyra längor
Detaljplan:	Detaljplan: Bergsgård 1:6 m fl, Ranagård
Servitut:	Inga servitut finns på Fastigheterna
GA:	Inga gemensamhetsanläggningar finns på Fastigheterna
Aktuell status:	Bygglovsansökan har skickats in

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Ytterväggar:	Trä, liggande panel
Yttertak:	Papptak med listtäckning
Fönster:	Vridfönster av trä/aluminium, fasta respektive öppningsbara
Terrass:	Trägolv och balkongräcke i aluminium
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Golvvärme plan 1 radiatorer plan 2
Ventilation:	FTX-system med värmeåtervinning
Media:	Tv, telefoni och data via fiber
Parkering:	Egen carport vid huset
Sophantering:	Eget sopkärl vid huset

Inredning i bostäder

Väggar:	Vitmålade väggar
Tak:	Vitmålat tak
Golv:	1-stavs härdat ekgolv. Klinkerinsteg i hall se bofaktablad.
Innerdörrar:	Vita släta, fabriksmålade
Foder och lister:	Vita släta, fabriksmålade
Kök:	Målade släta luckor, Led-stripe belysning under köksskåp. Bänkskiva och stänkskydd i komposit. Induktions häll, kolfilterfläkt, inbyggnads ugn, mikrovågsugn, kyl och frys. Integrerad diskmaskin. Rostfria vitvaror som standard.
Badrum/wc:	Kakel på väggar samt klinkergolv. Spotlights i tak. Dusch och duschväggar i glas. Tvättställs-kommod, spegel med belysningsarmatur. Tvättmaskin och torktumlare. Bänkskiva i laminat och vita överskåp.
Förvaring:	Garderober för förvaring placeras enligt bofaktablad.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till 42 000 000 kr varav byggnad 31 374 000 kr.

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheterna antas få typkod 210. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder
Taxvärde byggnad	31 374 000 kr
Taxvärde mark	<u>10 626 000 kr</u>
Totalt taxvärde	42 000 000 kr

2.6 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet sker genom att Bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Fastigheterna. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan Fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening, dvs. en bolagsombildning har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	34 759 846 kr
Entreprenadkostnad **	75 937 500 kr
Byggherrekostnad	17 216 288 kr
Lagfart	300 586 kr
Pantbrevskostnad	<u>549 780 kr</u>
Anskaffningskostnad	128 764 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	<u>128 814 000 kr</u>

* Varav det skattemässiga värdet är 20 039 075 kr

** Entreprenadform: Totalentreprenad

3 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

4 FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningens beräknade nya lån*	27 489 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	91 192 500 kr
Upplåtelseavgifter	10 132 500 kr
Summa	128 814 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheterna

4.1 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Bostadsrättsföreningen har fått en bankoffert med en snittränta som för närvarande är 2,04%.

I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,6 %. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till kassan eller extra amortering.

5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på Fastigheternas uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Bostadsrättsföreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Vid sk. komponentavskrivning har de olika komponenterna olika livslängd. Kostnaden för respektive komponent är inte känd vid tidpunkten för kalkylens upprättande varför den årliga avskrivningen i bilagd prognos är beräknad till 759 375 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden. Med största sannolikhet kommer den framtida komponentavskrivning innebära att det årliga avskrivningsbeloppet kommer att justeras.

5.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad		Kr
Räntekostnad 2,6 %		714 714
Amortering		274 890
Planenlig avskrivning*	759 375 kr	
Driftkostnader**		255 000
Fastighetsskötsel	20 000	
Ekonomisk förvaltning	36 000	
Styrelse/revisorer	12 500	
Vatten/avlopp	90 000	
Löpande underhåll	10 000	
Försäkring	46 500	
Gemensam el	15 000	
Tv/bredband	25 000	
Avsättning underhåll (40 kr/m ²)***		<u>99 960</u>
Summa kostnader		1 344 564

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet. Kalkylen förutsätter att medlemmarna ombesörjer de mesta av fastighetsskötseln inkl snöröjning.

***Enligt Bostadsrättsföreningens stadgar § 47 skall avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

5.2 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

Årsavgifter medlemmar	<u>1 344 564 kr</u>
Summa intäkter	1 344 564 kr

6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Rum &	Area	Andelstal	Insats	Upplåtelse	Totalt	Årsavgift	Årsavgift
nr	Kök	m ²	%	kr	kr	kr	kr	kr/mån
1	6 rok	119	4,7619%	4 531 500	503 500	5 035 000	64 027	5 336
2	6 rok	119	4,7619%	4 396 500	488 500	4 885 000	64 027	5 336
3	6 rok	119	4,7619%	4 396 500	488 500	4 885 000	64 027	5 336
4	6 rok	119	4,7619%	4 396 500	488 500	4 885 000	64 027	5 336
5	6 rok	119	4,7619%	4 585 500	509 500	5 095 000	64 027	5 336
6	6 rok	119	4,7619%	4 365 000	485 000	4 850 000	64 027	5 336
7	6 rok	119	4,7619%	4 410 000	490 000	4 900 000	64 027	5 336
8	6 rok	119	4,7619%	4 365 000	485 000	4 850 000	64 027	5 336
9	6 rok	119	4,7619%	4 410 000	490 000	4 900 000	64 027	5 336
10	6 rok	119	4,7619%	4 135 500	459 500	4 595 000	64 027	5 336
11	6 rok	119	4,7619%	4 135 500	459 500	4 595 000	64 027	5 336
12	6 rok	119	4,7619%	4 320 000	480 000	4 800 000	64 027	5 336
13	6 rok	119	4,7619%	4 252 500	472 500	4 725 000	64 027	5 336
14	6 rok	119	4,7619%	4 252 500	472 500	4 725 000	64 027	5 336
15	6 rok	119	4,7619%	4 252 500	472 500	4 725 000	64 027	5 336
16	6 rok	119	4,7619%	4 342 500	482 500	4 825 000	64 027	5 336
17	6 rok	119	4,7619%	4 342 500	482 500	4 825 000	64 027	5 336
18	6 rok	119	4,7619%	4 342 500	482 500	4 825 000	64 027	5 336
19	6 rok	119	4,7619%	4 342 500	482 500	4 825 000	64 027	5 336
20	6 rok	119	4,7619%	4 252 500	472 500	4 725 000	64 027	5 336
21	6 rok	119	4,7619%	4 365 000	485 000	4 850 000	64 027	5 336
21		2 499	100,00%	91 192 500	10 132 500	101 325 000	1 344 564	112 047

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, värme, kabel-TV/bredband, sophämtning och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Uppskattad värmekostnad 89 kr/m²

Uppskattad elkostnad 60 kr/m²

Uppskattad bredbandskostnad 30 kr/m²

Uppskattad hemförsäkringskostnad 42 kr/m²

Uppskattad sophämningskostnad 25 kr/m²

6.1 NYCKELTAL

Insats & upplåtelse per m ²	40 546 kr
Driftkostnad per m ²	102 kr
Årsavgift per m ² /år	538 kr
Anskaffningskostnad per m ²	51 526 kr
Föreningslån per m ²	11 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ²	40 kr
Avskrivningar per m ²	304 kr
Kassaflöde per m ²	40 kr

7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i Bostadsrättsföreningens 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 Bostadsrättsföreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, 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.
- D. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
- E. De i denna kalkyl lämnade uppgifterna angående Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för Bostadsrättsföreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring Bostadsrättsföreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i Bostadsrättsföreningens Fastighet.

Halmstad:

Bostadsrättsföreningen Parkterrassen

.....
Björn Sahlin

.....
David Sandqvist

.....
Roberth Kennerö Wallin

BILAGA 1 PROGNOSEN

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	714 714	707 567	700 420	693 273	686 125	678 978	671 831	664 684	657 537	650 390	643 243	607 507
Avskrivningar	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	287 171	292 915	298 773	304 749	310 844	343 196
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250 808
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	99 960	101 959	103 998	106 078	108 200	110 364	112 571	114 823	117 119	119 461	121 851	134 533
Amortering	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890	274 890
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 344 564	1 344 516	1 344 610	1 344 849	1 345 236	1 345 773	1 346 464	1 347 311	1 348 319	1 349 490	1 350 827	1 610 934
Årsavgift kr/kvm/år	538	538	538	538	538	539	539	539	540	540	541	645
Bokfört resultat	- 384 525	- 382 526	- 380 487	- 378 407	- 376 285	- 374 121	- 371 914	- 369 662	- 367 366	- 365 024	- 362 634	- 349 952
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 344 564	1 344 516	1 344 610	1 344 849	1 345 236	1 345 773	1 346 464	1 347 311	1 348 319	1 349 490	1 350 827	1 610 934
Kassaflöde												
Intäkter	1 344 564	1 344 516	1 344 610	1 344 849	1 345 236	1 345 773	1 346 464	1 347 311	1 348 319	1 349 490	1 350 827	1 610 934
Kostnader	- 1 729 089	- 1 727 042	- 1 725 097	- 1 723 256	- 1 721 521	- 1 719 894	- 1 718 378	- 1 716 974	- 1 715 685	- 1 714 513	- 1 713 461	- 1 960 886
Återinförda avskrivningar	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375	759 375
Kassaflöde för löpande drift	374 850	376 849	378 888	380 968	383 090	385 254	387 461	389 713	392 009	394 351	396 741	409 423
Amorteringar	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890	- 274 890
Summa kassaflöde	99 960	101 959	103 998	106 078	108 200	110 364	112 571	114 823	117 119	119 461	121 851	134 533
Akkumulerat kassaflöde	99 960	201 919	305 918	411 996	520 196	630 560	743 131	857 954	975 073	1 094 534	1 216 385	1 863 183
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning										
Hyreshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	42 000 000	42 840 000	43 696 800	44 570 736	45 462 151	46 371 394	47 298 822	48 244 798	49 209 694	50 193 888	51 197 766	56 526 470
Föreningslån	27 489 000	27 214 110	26 939 220	26 664 330	26 389 440	26 114 550	25 839 660	25 564 770	25 289 880	25 014 990	24 740 100	23 365 650

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 759 375 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	538	538	538	538	538	539	539	539	540	540	541	645
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	538	647	646	645	644	643	642	641	641	640	640	738
2. Dagens räntenivå +2%	538	756	754	752	750	748	746	744	742	740	739	832
1. Dagens räntenivå - 1%	538	429	430	431	433	434	435	437	438	440	442	551
2. Dagens räntenivå - 2%	538	320	322	325	327	330	332	335	337	340	343	458
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	538	539	541	543	544	546	548	551	553	556	558	691
2. Dagens inflationsnivå +2%	538	541	544	547	551	555	559	563	568	572	578	743
1. Dagens inflationsnivå -1%	538	537	535	534	532	531	530	528	527	526	524	605
2. Dagens inflationsnivå -2%	538	535	532	529	527	524	521	518	515	512	509	570