

KOSTNADSKALKYL
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOJEN I KALMAR
Organisationsnummer 769639-1825

Kalmar kommun

1. Allmänt
2. Byggnadsbeskrivning
3. Föreningens anskaffningskostnad
4. Preliminär finansieringsplan
5. Nyckeltal
6. Driftskostnader
7. Fastighetskatt/avgift
8. Lägenhetsredovisning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys

CB
TGL

1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Bojen i Kalmar, Kalmar kommun, Kalmar län, med org.nr. 769639-1825 som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att köpa fastigheten Tampen 1, i Kalmar kommun och på marken uppföra ett flerfamiljshus om 32 lägenheter i bostadsrättsform.

Fastigheten ingår tillsammans med grannfastigheterna Tampen 2 och Tampen 3 i en gemensamhetsanläggning för parkering samt UWS för mat- och hushållsavfall.

Bygglov har erhållits 2021-05-24, men byggnation har inte påbörjats. Beräknad tidpunkt för byggstart är kvartal 4 2021 eller kvartal 1 2022 med en beräknad inflyttning och upplåtelse under kvartal 2, 2023. Pågående pandemi kan påverka dessa tider.

Föreningen kommer förvärva andelar i en ekonomisk förening. Föreningen kommer att köpa totalentreprenad och mark via denna ekonomiska förening. Detta medför att det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten kommer att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär en skatteskuld om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten.

Föreningens hus kommer byggas på sådant vis att miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver kan uppnås. En miljöcertifiering innebär möjlighet för föreningen och dess medlemmar att lyfta så kallade gröna lån. Miljöcertifieringen är avhängd på att villkoren för certifieringen uppfylls och efterlevs.

Föreningen kommer redovisa enligt regelverket K2.

Föreningen avser att ställa betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna enligt bostadsrättslagens 5 kap 5§.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3§ har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl.

2. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Kalmar Tampen 1
Adress:	Jeanssongatan 11, Kalmar kommun.
Kommun:	Kalmar kommun
Markareal:	ca 1 420 kvm
Byggnadsår:	2023
Gemensamhetsanläggning:	Tampen ga:1
Servitut:	0880K-2021/47.3, last, ändamål: ventilationstorn och ventilationskanaler 0880K-2021/47.4, last, ändamål: fjärrvärmeledning 0880K-2021/47.5, förmån, ändamål: förstärkningspålar
Antal byggnader:	Ett flerfamiljshus om 32 lägenheter
Lägenhetsyta:	ca 3 401 kvm BOA, mätning av ytor har skett efter ritning
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening
Detaljplan aktnummer:	0880K-P07/26

JB
E
fbl

3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad kostnad för markförvärv samt andelar	47 879 086
Lagfart	110 052
Beräknade pantbrevskostnader	816 240
Beräknad kostnad entreprenad, inkl. moms	163 086 622
Summa, kr*	211 892 000
Beräknat rörelsekapital i föreningen	100 000
Att finansiera, kr	211 992 000

4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 74 600 000 kr
varav 53 000 000 kr beräknas avse byggnad och 21 600 000 kr beräknas avse mark

Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul och innehålla styrelseansvarsförsäkring.

	Lån kronor	Ränta	Amortering	Kapitalkostnad inkl amortering
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	20 406 000	2,00%	0	
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	20 406 000	2,80%	204 060	204 060
Total belåning/genomsnittlig ränta	40 812 000	2,40%		979 488
Insats*	171 180 000			
Summa finansiering	211 992 000		204 060	1 183 548

Total kapitalkostnad 1 183 548

* För det fall att föreningen utöver insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

** Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert erhållen av Handelsbanken, med påslag om ca 1,2-1,7 %-enheter för att täcka in risk för eventuella räntehöjningar fram till att lånen kommer att lyftas. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev. Amortering planeras med progressiv plan och ökar med 1,28 % varje år. Med en amortering år 1 på 204 060 kr innebär detta total amortering av lånet på 100 år.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Årlig avskrivning enligt denna kalkyl innebär total avskrivning av föreningens hus på 100 år.

5. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	62 303
Belåning per kvm år 1	12 000
Insats/upplåtelseavgift per kvm	50 332
Driftskostnader per kvm år 1	240
Årsavgift per kvm år 1	635
Avsättning till underhåll per kvm år 1	45
Avskrivning per kvm år 1	436
Kassaflöde per kvm år 1	47

TBL OS

6. DRIFTSKOSTNADER

	kr	kr/kvm
Vatten och avlopp	-95 228	-28
Värme	-272 080	-80
Elektricitet (belysning i trappa, soprum mm)	-74 822	-22
Snöröjning och yttre skötsel	-34 010	-10
Inre skötsel och service	-88 426	-26
Avfall	-78 223	-23
Förvaltning, ekonomisk	-40 812	-12
Försäkringar	-40 812	-12
Administration miljöcertifiering	-6 802	-2
Övrigt/reserv	-64 619	-19
Summa drift	-795 834	-234
Administrationskostnader	-17 005	-5
Styrelse- och revisorsarvode	-3 401	-1
Summa administration	-20 406	-6
Summa drift och administration	-816 240	-240
Avsättning för yttre underhåll (45 kr/kvm)	-153 045	-45

Driftskostnaderna är uppskattade utifrån tidigare liknande bostadsrättsföreningar i samma område med hänsyn tagen till kommande miljöcertifiering. Avsättning till fond ska enligt stadgarna ske enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan finns, görs avsättning med 45 kr/kvm.

Byggnaden kommer anslutas till fjärrvärmenät. Varje bostadsrätt kommer förses med eget abonnemang för hushållsel. Huset kommer att anslutas med fiber. Kostnader för t.ex. hushållsel, hemförsäkring och avgifter för eventuella fibertjänster som t. ex. internet och TV kommer att betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare direkt till leverantör.

7. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock max 1 459 kr/lägenhet (för inkomstår 2021). För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

TH
E
CB

9. EKONOMISK PROGNOIS

Prognos avseende framtida driftsekonomin

Antagen inflation	2,0%
Antagen ränta på likv. medel	0,0%

Produktionskostnad PK	211 892 000	Lån i föreningen	40 812 000
Taxeringsvärde, beräknad	74 600 000	Avgiftsnivå bostäder	635
Bostadsarea	3 401	Antagen inflation	2%
Avgift till föreningen	635	Avgiftsutveckling	2%
		Amortering:	progressiv

Alla poster markerade med * antas följa inflationen.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig ränta	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
KOSTNADER								
Räntor	979 488	972 110	967 119	962 063	956 942	991 413	963 347	933 439
Avskrivningar	1 483 244	1 483 244	1 483 244	1 483 244	1 483 244	1 483 244	1 483 244	1 483 244
Driftskostnader*	816 240	832 565	849 216	866 200	883 524	901 195	994 992	1 098 552
Fastighetsskatt/avgift*	0	0	0	0	0	0	0	64 093
INTÄKTER								
Avgifter*	2 159 635	2 202 828	2 246 884	2 291 822	2 337 658	2 384 412	2 632 583	2 906 584
Ränteutgifter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-1 119 337	-1 085 092	-1 052 694	-1 019 685	-986 052	-991 440	-809 000	-672 743
Amorteringar	204 060	206 672	209 317	211 997	214 710	217 458	231 737	246 952
Akkumulerade amorteringar	204 060	410 732	620 049	832 046	1 046 756	1 264 215	2 393 979	3 597 922
Betalnetto före avsättning för underhåll	159 847	191 480	221 232	251 562	282 481	274 345	442 507	563 549
Avsättning för underhåll* (45 kr/kvm)	153 045	156 106	159 228	162 413	165 661	168 974	186 561	205 978
Betalnetto efter avsättning för underhåll	6 802	35 375	62 004	89 149	116 821	105 371	255 946	357 570
Ingående saldo kassa	100 000							
Ack. likv. medel	259 847	451 327	672 560	924 122	1 206 603	1 480 948	3 350 696	6 047 420
Ack. avs. underh.	153 045	309 151	468 379	630 791	796 452	965 426	1 862 361	2 852 649

CB E
HIL


10. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,40%
Antagen inflationsnivå 2,00%

Erforderlig årsavgift (kr/kvm)		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
1. Huvudscenario		635	648	661	674	687	701	774	855
Antagen inflationsnivå och									
2. Antagen räntenivå +	1%	755	770	786	801	817	834	920	1 016
3. Antagen räntenivå +	2%	875	893	910	929	947	966	1 067	1 178
Antagen räntenivå och									
4. Antagen inflationsnivå +	1%	638	651	664	677	690	704	778	858
5. Antagen inflationsnivå +	2%	641	654	667	680	694	707	781	862

Bostadsrättsföreningen Bojen i Kalmar

Kalmar 2021-07-06


Eje Wictorson


Nina Barlow


Therese Hallenborg Ljungar

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Bojen i Kalmar* med organisationsnummer 769639-1825, daterad 2021-07-06, och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.


De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

STOCKHOLM, 2021-07-08


Anders Uby


Kristofer Björk

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Adressförteckning Tampen, 2021-07-06
Bankkoffert, Handelsbanken, 2021-06-22
Beräkningar taxeringsvärden, 2021-06-11
Bygglov, 2021-05-24
Kostnadskalkyl
Nybyggnadskarta Tampen 1
Registreringsbevis, Brf Bojen i Kalmar, 2020-10-26
Ritningar
Servitutsförteckning, Infotrader, 2021-07-01
Stadgar, registrerade 2020-10-26
Utdrag ur Fastighetsregistret, 2021-07-01