

Kostnadskalkyl

Bostadsrättsföreningen Ateljéhusen

Organisationsnummer 769639-1817

Trelleborg

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

Intyg kostnadskalkyl

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ateljéhusen som har sitt säte i Trelleborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2020-10-26, 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 1, 2021 avser man att påbörja nyproduktionen av föreningens hus, 19 radhus i två våningar (där vissa radhus har inredd vind) på fastigheten Tången 1. Bostadsrättsföreningen avser att teckna förhandsavtal så snart kostnadskalkylen är intygsgiven och erforderligt tillstånd erhållits. Förskottsgaranti lämnas genom bankgaranti eller försäkring.

Notera att föreningen kan komma att utvidgas med ytterligare 10 radhus på grannfastigheten (Profilen 13).

Preliminär inflyttning och tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske kvartal 2, 2022. Inflyttningsdatum 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 december 2020. 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 latent skatten i kostnadskalkylen, detta kommer att beräknas i den ekonomiska planen.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Preliminär beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Trelleborg Tången 1
Adresser	Hejaregatan, Ploggatan, Plåtgatan (nummer ej klara)
Tomtens areal	3 082 kvm
Bostadsarea	ca 2 197 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	4 radhuslängor i anslutning till varandra
Byggår	2021-22
Antal bostadslägenheter	19 stycken
Upplåtelseform	Föreningen äger marken
Rättigheter/Servitut mm	Fornlämning L1985:218

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp
El
Uppvärmningssystem
Ventilation

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Individuella mätare i lägenheterna
Individuella värmepumpar med återvinning på luften
Golvvärme på bottenplan, radiatorer på ovanvåning
Frånluft med värmeåtervinning

Preliminär byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong + trä till plan 3
Fasad	Målade och putsade betongelement
Yttertak	Papp svart
Ytterdörr	Målad tät ytterdörr
Fönster	Aluminiumklädda energieffektiva träfönster

Preliminär lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Lister	Golvsockel och foder av vitmålat trä
Övrigt	Fönsterbänkar i sten

Hall Kök

Klinker på golv vid entré, övrigt se generell beskrivning
Vitmålade luckor
Bänkskiva laminat med infälld diskho
Induktionshäll
Inbyggnadsugn
Separat kyl och frys
Diskmaskin
Mikrovågsugn
Fläkt
Klinker på golv
Kakel på väggar
Golvstående WC-stol
Vägghängt tvättställ
Duschväggar i klarglas
Elektrisk handdukstork
Tvättmaskin och torktumlare

Bad/tvätt/wc

Förvaring

Klädkammare med hyllinredning och klädstång, övrigt se generell beskrivning

Avfall

Förråd utvändigt i anslutning till varje lägenhet

Parkering

Soptunnor i anslutning till lägenheterna

P-plats i anslutning till lägenhet, och samlad parkering

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	68 270 500
Likvidreserv	100 000
Totalkostnad	68 370 500

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	
Byggnadsvärde	22 578 000
Markvärde	2 565 000
Totalt	25 143 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	25 265 500
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	2,25%
Amortering	1,00%
Belopp amortering per år	252 655
Räntekostnad år 1	568 474
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	821 129

*Preliminär ränta

Finansiering	
Insatser	43 105 000
Föreningens lån	25 265 500
Summa finansiering	68 370 500

Nyckeltal (BOA inkl. vind)	
Anskaffningskostnad per kvm	31 120
Lån per kvm	11 500
Genomsnittsinnsats per kvm	19 620
Årsavgift per kvm	522
Driftskostnader per kvm	141
Tillägg avgifter per kvm	43
Underhållsavsättning + amortering per kvm	165
Kassaflöde per kvm	50

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 2 197

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	613 058
Räntor	568 474
Summa finansiella kostnader:	1 181 532

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel - belysning	12 000	5
Vatten och avlopp - bekostas av brhavarna (undermätare)	95 520	43
Värme/Varmvatten - bekostas av brhavarna (värmepump, eget elabonnemang)	0	0
Avfall - bekostas av brhavarna (eget abonnemang)	0	0
Fastighetsförsäkring	40 000	18
Fastighetsskötsel	55 000	25
Ekonomisk förvaltning	38 000	17
Arvode (revision+styrelse)	25 000	11
Löpande underhåll/diverse	45 000	20
Summa drift:	310 520	141

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	110 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsavgift	0
Summa skatter och avgifter:	0

Fastigheten bedöms få värdeår 2021 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	420 520
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 146 129
Tillägg (VA)	95 520
Summa intäkter:	1 241 649

H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	1 146 129
Insatser	43 105 000

Lgh nr	Adress	Antal rok	Lgh area ca kvm BOA	Insatser	Upplåtelse-avgift Tillval	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel tillägg VA kr/mån*	Andelstal
1	Hejaregatan	5	100	2 195 000		56 327	4 694	400	0,0491
2	Hejaregatan	5	100	2 095 000		56 327	4 694	400	0,0491
3	Hejaregatan	5	100	1 995 000		56 327	4 694	400	0,0491
4	Hejaregatan	5	100	1 995 000		56 327	4 694	400	0,0491
5	Hejaregatan	5	100	2 095 000		56 327	4 694	400	0,0491
6	Hejaregatan	5	100	2 195 000		56 327	4 694	400	0,0491
7	Ploggatan	6	133	2 495 000		64 762	5 397	440	0,0565
8	Ploggatan	6	133	2 395 000		64 762	5 397	440	0,0565
9	Ploggatan	6	133	2 395 000		64 762	5 397	440	0,0565
10	Ploggatan	6	133	2 395 000		64 762	5 397	440	0,0565
11	Ploggatan	6	133	2 395 000		64 762	5 397	440	0,0565
12	Ploggatan	6	133	2 495 000		64 762	5 397	440	0,0565
13	Plåtgatan	5	100	2 195 000		56 327	4 694	400	0,0491
14	Plåtgatan	5	100	2 095 000		56 327	4 694	400	0,0491
15	Plåtgatan	5	100	2 095 000		56 327	4 694	400	0,0491
16	Plåtgatan	5	100	2 195 000		56 327	4 694	400	0,0491
17	Plåtgatan	6	133	2 495 000		64 762	5 397	440	0,0565
18	Plåtgatan	6	133	2 395 000		64 762	5 397	440	0,0565
19	Plåtgatan	6	133	2 495 000		64 762	5 397	440	0,0565
19 lgh			2 197	43 105 000		1 146 129	95 511	7 960	1,0000

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel, värme/varmvatten, VA, avfall samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel och värme/varmvatten (värmepump går på lägenhetens el).
2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (400-440 kr/mån) med senare justering efter uppmätt förbrukning.

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

I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,0%	Rak avskrivning 100 år
Kvm totalt	2 197	Rak amortering 1%

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta</i>	2,25%	2,28%	2,31%	2,34%	2,37%	2,40%	2,55%	2,70%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Lån kvar</i>	25 265 500	25 012 845	24 760 190	24 507 535	24 254 880	24 002 225	22 738 950	21 475 675
KOSTNADER								
Ränta	568 474	570 293	571 960	573 476	574 841	576 053	579 843	579 843
Avskrivningar	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058
Driftkostnader	310 520	316 730	323 065	329 526	336 117	342 839	378 522	417 919
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	217 971
Summa kostnader	1 492 052	1 500 081	1 508 083	1 516 060	1 524 015	1 531 950	1 571 423	1 828 792
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	522	532	543	554	565	576	636	702
Årsavgifter	1 146 129	1 169 051	1 192 432	1 216 281	1 240 607	1 265 419	1 397 125	1 542 538
Tillägg (VA)	95 520	97 430	99 379	101 367	103 394	105 462	116 438	128 557
Summa intäkter	1 241 649	1 266 482	1 291 811	1 317 648	1 344 001	1 370 881	1 513 563	1 671 096
Årets resultat	-250 403	-233 599	-216 272	-198 413	-180 015	-161 070	-57 860	-157 696
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-250 403	-233 599	-216 272	-198 413	-180 015	-161 070	-57 860	-157 696
Återföring avskrivningar	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058
Amorteringar lån	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655
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	110 000	126 803	144 131	161 990	180 388	199 333	302 543	202 707
Avsättning till yttre underhåll	-110 000	-112 200	-114 444	-116 733	-119 068	-121 449	-134 089	-148 046
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	0	14 603	29 687	45 257	61 321	77 884	168 453	54 662
Ingående saldo kassa	100 000							
Ackumulerat saldo kassa	210 000	336 803	480 934	642 924	823 312	1 022 645	2 323 186	3 966 141
Ackumulerad yttre underhållsfond	110 000	222 200	336 644	453 377	572 444	693 893	1 338 559	2 050 321

J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	3,25%	3,28%	3,31%	3,34%	3,37%	3,40%	3,55%	3,70%
<i>Inflationsantagande</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Kapitalskuld</i>	25 265 500	25 012 845	24 760 190	24 507 535	24 254 880	24 002 225	22 738 950	21 475 675
KOSTNADER								
Ränta	821 129	820 421	819 562	818 552	817 389	816 076	807 233	794 600
Avskrivningar	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058
Driftkostnader	310 520	316 730	323 065	329 526	336 117	342 839	378 522	417 919
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	217 971
Summa kostnader	1 744 707	1 750 210	1 755 685	1 761 136	1 766 564	1 771 973	1 798 813	2 043 548
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	522	532	543	554	565	576	636	702
Årsavgifter	1 146 129	1 169 051	1 192 432	1 216 281	1 240 607	1 265 419	1 397 125	1 542 538
Tillägg (VA)	95 520	97 430	99 379	101 367	103 394	105 462	116 438	128 557
Summa intäkter	1 241 649	1 266 482	1 291 811	1 317 648	1 344 001	1 370 881	1 513 563	1 671 096
Årets resultat	-503 058	-483 728	-463 874	-443 488	-422 564	-401 092	-285 250	-372 453
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-503 058	-483 728	-463 874	-443 488	-422 564	-401 092	-285 250	-372 453
Återföring avskrivningar	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058	613 058
Amorteringar	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655	-252 655
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	-142 655	-123 325	-103 471	-83 085	-62 161	-40 689	75 153	-12 050
Avsättning till yttre underhåll	-110 000	-112 200	-114 444	-116 733	-119 068	-121 449	-134 089	-148 046
Betalnetto efter avsättning till underhållsfond	-252 655	-235 525	-217 915	-199 818	-181 228	-162 138	-58 936	-160 095
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	637	639	642	645	647	650	663	775
Ränta +2%	752	753	755	756	758	759	766	873
Inflation +1%	522	527	532	538	543	549	578	724
Inflation +2%	522	528	535	542	550	557	598	778

K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel (inklusive drift av värmepump för värme/varmvatten)
2. Bostadsrättshavare bekostar VA, undermätare finns till varje lägenhet. Preliminär förbrukning är beräknad per lägenhet och månad.
3. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband
4. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
5. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
6. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträtts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ateljéhusen

Trelleborg



Jonas Lindén



Rebecka Magnusson



Christopher Rönnow

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ateljéhusen, 769639-1817.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Lammhult



Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 201026
- Stadgar, registrerade 201026
- Fastighetsutdrag Trelleborg Tången 1, 201207
- Finansieringsoffert Sparbanken Syd, mail 201204 mfl.
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkningar
- Avskrivningsplan

Intyg kostnadskalkyl

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat förestående kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Ateljéhusen, 769639-1817.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingarna som varit tillgängliga för mig och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag att kostnadskalkylen vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, 2020-10-26
- Stadgar registrerade 2020-10-26
- Fastighetsutdrag Trelleborg Tången 1, 2020-12-07
- Mail angående finansiering, Sparbanken Syd
- Ritningar samt situationsplan
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Agidel konsult AB
Gamla Baskevägen 14
272 94 Simrishamn

Verifikat

Transaktion 09222115557438971466

Dokument

Brf Ateljéhusen kostnadskalkyl

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2020-12-10 11:28:18 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2020-12-11 15:23:17 CET (+0100)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Rebecka Magnusson (RM)

Styrelseledamot Brf Ateljéhusen

rebecka.magnusson@wecon.se



Signerade 2020-12-10 11:50:34 CET (+0100)

Jonas Lindén (JL)

Styrelseledamot Brf Ateljéhusen

Jonas.linden@wecon.se



Signerade 2020-12-11 15:12:17 CET (+0100)

Christopher Rönnow (CR)

Styrelseledamot Brf Ateljéhusen

christopher.ronnow@wecon.se



Signerade 2020-12-10 12:48:33 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Signerade 2020-12-11 15:23:17 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2020-12-11 15:18:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557438971466

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

