
Kostnads kalkyl för

Brf Sjöglimtens glänta

Org.nr. 769642-3818

Kostnadskalkyl för Bostadsrättsföreningen Sjöglimtens glänta

Organisationsnummer 769642-3818

Kalkylen avser del av fastigheten Värnamo Rolstrp 1:54 (under avstyckning).

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Bolagsverket 2024-04-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under åren 2024-2025 uppföra en radhuslänga med 10 lägenheter, två mindre radhuslängor med totalt åtta lägenheter samt ett parhus. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till ca 1 500 m². Upplåtelse beräknas till Q4 2024 och inflyttning beräknas ske under Q2 2025.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring.

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

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med BrL 5:6 har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för projektet.

A. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning:	Rolstorp 1:54
Kommun:	Värnamo
Tomtareal:	Lantmäteriförrättning pågår
Byggnadsår:	2024-2025
Gemensamhetsanläggning:	Värnamo Tännö GA:4
Servitut:	Ett antal servitut rörande vatten och avloppsledningar, lantmäteriförrättning pågår
Typ av hus:	Radhus/parhus i 1½-plan
Boarea:	ca 1 500 m ² (arean är uppmätt på ritning)
Antal lgh:	20 st
Detaljplan:	Detaljplan för Rolstorp 1:54 akt 0683-P2023/12
Projektets status:	Bygglov har erhållits och byggstart planeras till september 2024
Entreprenadform:	Totalentreprenad enligt ABT 06
Stomme:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Tak:	Plåt
Kök:	Kyl/frys, spis, ugn och städskåp
Badrum:	Tvättställ, WC, duschkörna, tvättmaskin, torktumlare samt varmvattenberedare
Uppvärmning:	Värmepump (luft-luft)
Förråd:	Fristående förråd i anslutning till lägenheterna
Balkong/uteplats:	Till varje lägenhet hör en uteplats
Parkering:	Två parkeringar per lägenhet i anslutning till husen

B. Projektkostnad

Beräknad projektkostnad	61 485 000 kr
(inkl köpeskilling fastighet/aktier, entreprenadkostnad m m.)	
Lagfart	75 000 kr
Pantbrevskostnad (2,0%)	240 000 kr
Summa	61 800 000 kr
Kassa	100 000 kr
Att finansiera	61 900 000 kr

C. Finansiering

Beräknat föreningslån	12 000 000 kr
Kredittiden motsvarar bindningstiden	
Insatser	47 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	2 900 000 kr
Summa	61 900 000 kr

D. Föreningens kostnader

Ränta*	4,50%		540 000 kr
Amortering**	1,00%		120 000 kr
Driftkostnader***	120 kr/m ²		180 000 kr
Kommunal fastighetsavgift****			- kr
Avskrivning av byggkostnaden *****	1,00%	415 383 kr	- kr
Avsättning underhåll *****	40 kr/m ²		60 000 kr
Summa			900 000 kr

* Föreningen avser att binda lånet enligt erhållen bankoffert 2024-08-08.

** Amortering sker med som lägst 1%

*** Driftkostnaderna är uppskattade och det som ingår är; ekonomisk förvaltning, löpande underhåll, fastighetsförsäkring samt en övrigt post.

**** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

***** Avskrivningsbeloppet är beräknat på den preliminära byggkostnaden och kan således ändras om byggkostnaden justeras.

***** Enligt föreningens stadgar §47 ska avsättningar göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet. Avsättningarna ska på sikt anpassas i enlighet med föreningens underhållsplan.

E. Finansiering årskostnader

Årsavgifter medlemmar	900 000 kr
Summa	900 000 kr

F. Taxeringsvärde och pantbrev

Beräknat taxeringsvärde 2024		Bostäder	Lokaler
	Byggnad	12 342 000 kr	- kr
	Mark	3 328 000 kr	- kr
	Summa	15 670 000 kr	- kr
Uttaga pantbrev - kr	Totalt taxeringsvärde	15 670 000 kr	

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/m ² BTA	32 960 kr/m ²
Föreningslån kr/m ² BOA	8 000 kr/m ²
Insats i snitt kr/m ² BOA	33 267 kr/m ²
Driftkostnad kr/m ² BOA	120 kr/m ²
Årsavgift kr/m ² BOA	600 kr/m ²
Avskrivningar inkl. avsättning underhåll kr/m ² BOA	317 kr/m ²
Kassaflöde kr/m ² BOA	40 kr/m ²

H. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Rum & Kök	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
2	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
3	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
4	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
5	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
6	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
7	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
8	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
9	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
10	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
11	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
12	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
13	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
14	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
15	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
16	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
17	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
18	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
19	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
20	3	75,0	5,0000%	2 350 000	45 000	3 750
20		1500,0	100%	47 000 000	900 000	75 000

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, sophantering, hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan.

I. Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Uppskattade kostnader genomsnittslägenhet 75 m ²	kr/m ²	kr/lgh/år	kr/lgh/mån
Värmekostnad	100	7 500	625
Vattenavgift	42	3 150	263
Sophantering	12	900	75
Hushållsel	50	3 750	313
Kabel TV/bredband	68	5 114	426
Hemförsäkring	45	3 375	281
Totalt	317	23 789	1 982

Kostnaderna ovan är uppskattade och beror på individuell förbrukning och avtal med leverantör.

J. Övrigt

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring. Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Bindningstiden för lånen avses att mixas vid slutplacering så att snitträntan inte överstiger den i kostnadskalkylen angivna räntan.

Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansiering för projektet som fanns då kalkylen upprättades 2024-08-15.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktier i det bolag som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas sedan som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen kommer således inte att sälja fastigheten. Om föreningen ändå beslutar att sälja fastigheten finns en latent skatteskuld men då bostadsrätterna upplåts utan tidsbegränsning kan den latent skatteskulden dock värderas till noll.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde enligt K3 (BFNAR 2012:1).

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Insatsernas och årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av den bilagda lägenhetsförteckningen. Som bilaga redovisas även en prognos med en känslighetsanalys avseende förändring av ränta och inflation.

Uppgifterna i föreliggande kostnadskalkyl är preliminära.

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

Ort och datum enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Sjöglimtens glänta

Richard Lindmark

Christian Andersson

Annelie Brandt

Bilaga:

Prognos och känslighetsanalys

Bilaga 1. Prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Kapitalkostnader (kr)									
Räntor	540 000	534 600	529 200	523 800	518 400	513 000	491 400	459 000	437 400
Avskrivningar (påverkar ej kassaflödet)	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383
Driftkostnader (kr)									
Driftkostnader	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	215 117	242 256	262 226
Övriga kostnader									
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	256 388	277 523
Amorteringar/Avsättningar									
Avsättning underhåll	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	71 706	80 752	87 409
Amortering	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Erfoderlig årsavgift exkl avskrivningar	900 000	899 400	898 896	898 490	898 184	897 979	898 222	1 158 396	1 184 557
Årsavgift kr/kvm/år	600	600	599	599	599	599	599	772	790
Underskott	- 235 383	- 234 183	- 232 959	- 231 710	- 230 437	- 229 138	- 223 677	- 214 631	- 207 974
Nödvändig nivå på årsavgifter									
Årsavgifter medlemmar	900 000	899 400	898 896	898 490	898 184	897 979	898 222	1 158 396	1 184 557
Kassaflöde									
Intäkter	900 000	899 400	898 896	898 490	898 184	897 979	898 222	1 158 396	1 184 557
Kostnader	- 1 135 383	- 1 133 583	- 1 131 855	- 1 130 200	- 1 128 621	- 1 127 117	- 1 121 899	- 1 373 027	- 1 392 531
Återinförda avskrivningar	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383	415 383
Kassaflöde för löpande drift	180 000	181 200	182 424	183 672	184 946	186 245	191 706	200 752	207 409
Amorteringar	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000	- 120 000
Summa kassaflöde	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	71 706	80 752	87 409
Akkumulerat kassaflöde	60 000	121 200	183 624	247 296	312 242	378 487	656 983	1 118 357	1 457 842
Prognosförutsättningar									
Ränteantagande	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning							
Hyreshöjning	2,0%								
Taxeringsvärde	15 670 000	15 983 400	16 303 068	16 629 129	16 961 712	17 300 946	18 727 101	21 089 757	22 828 231
Föreningslån	12 000 000	11 880 000	11 760 000	11 640 000	11 520 000	11 400 000	10 920 000	10 200 000	9 720 000

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

Avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad och är inte medräknad. 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	10	16	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå									
årsavgift enligt	600	600	599	599	599	599	599	772	790
ovanstående prognos kr/kvm/år									
Årsavgifter om:									
Dagens inflationsnivå och									
1. Dagens räntenivå +1%	600	679	678	677	676	675	672	840	855
2. Dagens räntenivå +2%	600	758	756	754	752	751	744	908	919
1. Dagens räntenivå - 1%	600	520	521	521	522	523	526	704	725
2. Dagens räntenivå - 2%	600	441	442	444	445	447	453	636	660
Dagens räntenivå och									
1. Dagens inflationsnivå +1%	600	601	603	604	606	607	616	833	875
2. Dagens inflationsnivå +2%	600	603	606	609	613	617	635	903	976
1. Dagens inflationsnivå -1%	600	598	596	594	592	590	583	719	718
2. Dagens inflationsnivå -2%	600	596	593	589	586	582	568	673	659

Intyg

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Sjöglimtens Glänta* med organisationsnummer 769642-3818 elektroniskt signerad och daterad och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilket stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. De i kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser en beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen. Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Enligt kalkylen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningar enligt 1 kap. 5§ BrL är uppfyllda.

Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Med anledning av projektets status har platsbesök inte ansetts behövligt då det inte skulle tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

- Kostnadskalkyl, digitalt daterad
- Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intyggivare, Boverket, 2024-08-22
- Bankoffert, SEB, daterad 2024-08-08
- Beviljat bygglov, Värnamo Kommun, 2024-04-24
- Beräkningar taxeringsvärden, 2024-08-20
- Värdeutlåtande, Winna Fastighets AB, 2024-04-22
- Bygglovshandlingar
- Situationsplan
- Entreprenadavtal, Husfabriken i Nybro, 2024-04-25
- Registreringsbevis, daterad 2024-08-20
- Stadgar, registrerade 2024-04-17
- Utdrag ur Fastighetsregistret, Metria, 2024-08-20

Jönköping 2024 (digitalt signerad)

Kristofer Björk

Alex Liljebloom

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

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Kostnadskalkyl - Värnamo

Unikt dokument-id:

b76f895b-63d2-4cf4-997f-af6d3d00d853

Dokumentets fingeravtryck:

**b9fe39f455e4cd01a648459f70d1f30868968a82e6321d3045d84f5f6bb2c1070a6ef242bc15bacf568ffc8
2c39de0a66d488014d59cd95c39ab292615388fe3**

Undertecknare

 <p>Christian Andersson E-post: christianandersson367@gmail.com Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 94.191.138.28</p>	<p>Signerad med BankID: Christian Teodor Wågelid (197707180233)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-08-27 10:13:34 UTC</p> 
 <p>Richard Lindmark E-post: richard@byggresultat.se Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone) IP nummer: 94.234.112.200</p>	<p>Signerad med BankID: RICHARD LINDMARK (199012112471)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-08-27 10:13:50 UTC</p> 
 <p>Annelie E-post: annelie@grain.se Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone) IP nummer: 185.242.25.48</p>	<p>Signerad med BankID: ANNELIE BRANDT (196810200201)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-08-27 10:44:45 UTC</p> 
 <p>Alex Liljebloom E-post: alex@interesta.se Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 195.252.39.48</p>	<p>Signerad med BankID: ALEX LILJEBLOM (199009302093)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-08-27 10:48:57 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.