

KOSTNADSKALKYL

BRF TORNFALKEN
769636-9896

mars 2019

W R LR

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Generell beskrivning av lägenheter	5
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	6
7	Föreningens kostnader	7
7.1	Drift- och underhållskostnader	7
7.2	Fastighetsskatt/avgift	7
7.3	Avskrivningar	8
8	Föreningens intäkter	8
9	Nyckeltal	8
10	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	9
10.1	Ekonomisk prognos	9
10.2	Känslighetsanalys	10
11	Lägenhetsredovisning	11
12	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 5 KAP 3 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

2022-12-12

KOSTNADSKALKYL

BRF TORNFALKEN

1 ALLMÄNT

Brf Tornfalken med org.nr. 769636-9896 har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-05. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen avser att genom nybyggnation uppföra fyra flerfamiljshus med 20 bostadsrättslägenheter på fastigheten Hygrometern 1 i Ystad kommun.

Genomförandeavtal för förvärv och exploatering av fastigheten har tecknats med kommunen. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan om bygglov har lämnats in till Ystads kommun.

Bostadsrättsföreningen kommer att förvärva samtliga aktier i det nybildade aktiebolaget Fundamentet 5353 AB under namnändring till Scanbygg Fastighets AB, 559193-4384, som då kommer att vara ägare till fastigheten och projektet. Fastigheten kommer därefter att förvärfvas av föreningen och föreningen tar då över projektet och rollen som beställare. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Byggstart är planerad till andra kvartalet 2019 och inflyttning är planerad till september 2020. En förutsättning för att projektet skall kunna genomföras i bostadsrättsform är att minst 16 lägenheter är tecknade med förhandsavtal senast 2019-09-30. Genomförandet förutsätter också att samtliga myndighetsbeslut erhållits.

De lägenheter som eventuellt inte upplåts vid tillträdet kommer att upplåtas till ett helägt dotterbolag till Scanbygg i Ystad AB, 556101-2195, vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutliga köparna.

Föreningen har för avsikt att ta in förskott med denna kostnadskalkyl som underlag. Förskotten kommer att uppgå till 10 % av insatsen. Som säkerhet för förskotten kommer föreningen att teckna en förskottsgarantiförsäkring alternativt ställa bankgaranti till Bolagsverket.

Upplåtelse av samtliga lägenheter kommer att ske på tillträdesdagen och efter att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket, godkänt slutbesiktningsprotokoll föreligger och den slutliga kostnaden har redovisats och fastställts på en föreningsstämma.

W R JK

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Hygrometern 1
Kommun	Ystad
Adress/belägenhet	Kulinggatan
Tomtarea	2 678 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2009-04-09
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2019-2020
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan.
Uthyrningsbar area	1 380 m ² .
Bostadslägenheter	20 lägenheter om sammanlagt 1 380 m ² .
Gemensamma utrymmen	Miljöhus, gemensamt förråd
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via radiatorkrets. Separat mätare kommer att finnas i varje lägenhet och debitering kommer att ske efter verklig förbrukning.
Ventilation	Fläktstyrt till och frånluftssystem med värmeåtervinning, FTX
Vatten	Separat mätare kommer att finnas i varje lägenhet. Debitering kommer att ske efter verklig förbrukning.
El	El finns till respektive lägenhet, bostadsrättshavare har eget abonnemang.
Hiss	Finns ej

VR R hf

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Lägenhetsskiljande väggar av betong. Ytterväggar med träregelstomme.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Papp
Fasader	Träpanel
Fönster	Velfac 22 Energy 3-glas, yta Granit
Balkong	Balkong eller terrass finns till samtliga lägenheter
Trapphus, entré	Finns ej
Tvättstuga	Finns ej
Sopphantering	Miljöhus på gården
Parkering	Markparkering söder om byggnaderna
Mark	Gemensam innergård med gräsmattor och planteringar

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Parkett	Målade	Målade	Rostfria vitvaror
Badrum	Klinker	Kakel	Målade	Wc, tvättställ och duschplats
Entre	Klinker	Målade	Målade	-
Övriga rum	Parkett	Målade	Målade	-

VR & HK

4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2019 har bedömts till 18 387 000 kr, fördelat på byggnader 15 800 000 kr och mark 2 587 000 kr. Typkod bedöms bli 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris mark, entreprenadkostnader, byggherreomkostnader m.m.	53 710 000	38 920
Anskaffningskostnad	53 710 000	38 920
Ingående saldo	200 000	
Anskaffningskostnad + kassa	53 910 000	39 065

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			%	kr			
Bottenlån 1	5 520 000	Rörlig/3 mån ¹	1,50	82 800	55 200	138 000	2,25
Bottenlån 2	5 520 000	ca 3 år	1,75	96 600	55 200	151 800	2,50
Bottenlån 3	5 520 000	ca 5 år	2,00	110 400	55 200	165 600	2,75
Summa lån år 1	16 560 000	Snittränta:	1,75	289 800	165 600	455 400	2,50
Insatser	37 350 000						
Summa finansiering år 1	53 910 000						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

Föreningen ställer säkerhet för lånen i form av pantbrev.

¹ För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

VR. Jb

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten ²	40 000	29
Värme ³	90 000	65
El	35 000	25
Renhållning	35 000	25
Styrelse/revision	25 000	18
Ekonomisk förvaltning	40 000	29
Fast skötsel	36 000	26
Försäkring	18 000	13
Övrigt	20 000	14
Löpande underhåll	30 000	22
Summa driftkostnad år 1	369 000	267
Avsättning yttre underhåll	69 000	50
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	18 387 000
Kommunal fastighetsavgift (1 377 kr per lgh, från och med 2035)	27 540

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 377 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2035.

² Kostnaden debiteras vidare på respektive bostadsrättshavare efter verklig förbrukning.

³ Kostnaden debiteras vidare på respektive bostadsrättshavare efter verklig förbrukning.

hkr R

7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	46 153 152
Avskrivning per år	461 532

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	767 280	556
Årsavgifter förbrukning	130 000	94
Parkering, garage mm	72 000	
Totala intäkter år 1	969 280	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	39 065
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	29 299
Lån år 1	12 000
Insatser	27 065
Årsavgift andelstal år 1	556
Årsavgift förbrukning år 1	94
Totala årsavgifter år 1	650
Driftskostnader år 1	267
Avsättning underhållsfond år 1	50
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	170
Parkeringsintäkter år 1	52
Kassaflöde år 1	105

VR
hRVR

10 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 17 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	11 2029	17 2035
Ränta	289 800	327 888	324 576	361 422	357 696	393 300	372 600	347 760
Ränta %	1,75%	2,00%	2,00%	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%
Avskrivningar	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532
Driftskostnader	369 000	376 380	383 908	391 586	399 417	407 406	449 809	506 558
Fastighetsskatt/avgift	-	-	-	-	-	-	-	37 807
Summa kostnader	1 120 332	1 165 800	1 170 015	1 214 539	1 218 645	1 262 237	1 283 940	1 353 656
Årsavgift/m ² (bostäder)	556	567	578	590	602	614	678	763
Årsavgifter bostäder	767 280	782 626	798 278	814 244	830 529	847 139	935 310	1 053 311
Årsavgifter förbrukning	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	178 462
Parkering	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768	98 841
Summa intäkter	969 280	988 666	1 008 439	1 028 608	1 049 180	1 070 163	1 181 547	1 330 614
Årets Resultat	-151 052	-177 134	-161 576	-185 932	-169 465	-192 074	-102 394	-23 042
Akkumulerat redovisat resultat	-151 052	-328 185	-489 762	-675 693	-845 158	-1 037 232	-1 731 292	-1 978 738
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-151 052	-177 134	-161 576	-185 932	-169 465	-192 074	-102 394	-23 042
Återföring avskrivningar	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532	461 532
Amorteringar	-165 600	-165 600	-165 600	-165 600	-165 600	-165 600	-165 600	-165 600
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	144 880	118 798	134 355	110 000	126 466	103 858	193 538	272 889
Avsättning till yttre underhåll	-69 000	-70 380	-71 788	-73 223	-74 688	-76 182	-84 111	-94 722
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	75 880	48 418	62 568	36 777	51 779	27 676	109 427	178 167
Ingående saldo kassa	200 000							
Akkumulerat saldo kassa⁴	344 880	463 678	598 033	708 033	834 499	938 357	1 723 954	3 252 097
Akkumulerad avsättning underhåll	69 000	139 380	211 168	284 391	359 079	435 260	839 641	1 380 833

⁴ Akkumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassen visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassen minskar med motsvarande belopp.

LRK R

10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	17
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2035
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	1,8%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	691 400	734 208	735 710	777 467	778 750	819 463	825 883	875 144
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	501	532	533	563	564	594	598	634
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m ²	556	567	578	590	602	614	678	763
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%								
Ränta %	2,1%	2,3%	2,3%	2,9%	2,9%	3,5%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	744 600	786 856	787 806	882 555	882 734	974 783	972 923	1 012 248
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	540	570	571	640	640	706	705	734
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,0%	0,5%	-1,3%	8,4%	6,3%	15,1%	4,0%	-3,9%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%								
Ränta %	2,4%	2,7%	2,7%	3,6%	3,6%	4,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	797 800	839 504	839 902	987 643	986 718	1 130 103	1 119 963	1 149 352
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	578	608	609	716	715	819	812	833
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	4,0%	7,3%	5,2%	21,3%	18,8%	33,4%	19,7%	9,1%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%								
Ränta %	1,8%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	691 400	736 568	740 548	784 906	788 916	832 489	855 364	936 264
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	501	534	537	569	572	603	620	678
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,9%	-5,9%	-7,2%	-3,6%	-5,0%	-1,7%	-8,5%	-11,1%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%								
Ränta %	1,8%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	691 400	738 928	745 434	792 490	799 383	846 030	887 538	1 006 965
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m ²	501	535	540	574	579	613	643	730
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-9,9%	-5,6%	-6,6%	-2,7%	-3,8%	-0,1%	-5,1%	-4,4%

h R R R

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift		Akt hyra kr/mån
							Värme kr/mån ⁵	Vatten kr/mån ⁶	
A 1001	1	-	55	4,7676	1 600 000	3 048	299	133	-
A 1002	1	-	55	4,7676	1 600 000	3 048	299	133	-
A 1003	1	-	55	4,7676	1 600 000	3 048	299	133	-
A 1004	1	-	83	5,2324	2 240 000	3 346	451	200	-
B 1001	1	-	83	5,2324	2 240 000	3 346	451	200	-
B 1002	1	-	55	4,7676	1 600 000	3 048	299	133	-
B 1003	1	-	55	4,7676	1 600 000	3 048	299	133	-
B 1004	1	-	83	5,2324	2 240 000	3 346	451	200	-
C 1001	1	-	83	5,2324	2 240 000	3 346	451	200	-
D 1001	1	-	83	5,2324	2 240 000	3 346	451	200	-
A 1101	2	-	55	4,7676	1 500 000	3 048	299	133	-
A 1102	2	-	55	4,7676	1 500 000	3 048	299	133	-
A 1103	2	-	55	4,7676	1 500 000	3 048	299	133	-
A 1104	2	-	83	5,2324	2 130 000	3 346	451	200	-
B 1101	2	-	83	5,2324	2 130 000	3 346	451	200	-
B 1102	2	-	55	4,7676	1 500 000	3 048	299	133	-
B 1103	2	-	55	4,7676	1 500 000	3 048	299	133	-
B 1104	2	-	83	5,2324	2 130 000	3 346	451	200	-
C 1101	2	-	83	5,2324	2 130 000	3 346	451	200	-
D 1101	2	-	83	5,2324	2 130 000	3 346	451	200	-
Parkeringsplatser, garage mm									
20 parkeringsplatser + 1 HCP									6 000
Totalt			1 380	100,00	37 350 000	63 940	7 500	3 330	6 000

Årsavgiften är fördelad efter ett andelstal. Andelstalet är fördelat efter en ekvation som innebär att årsavgiften i förhållande till ytan är större för en mindre lägenhet jämfört med en större lägenhet.

⁵ Separat mätare kommer att finnas i respektive lägenhet. Debitering sker efter verklig förbrukning. I tabellen anges bedömd preliminär debitering.

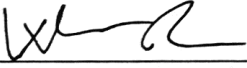
⁶ Separat mätare kommer att finnas i respektive lägenhet. Debitering sker efter verklig förbrukning. I tabellen anges bedömd preliminär debitering.

Handwritten signature: J R W R U R

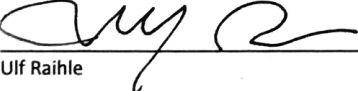
12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Kostnaderna för Värme och Vatten fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - Fond för yttre underhåll
- H. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnadskalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända och bedömda förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Ystad 2019-03-07


William Raihle


Louise Raihle Lagnecranz


Ulf Raihle