

KOSTNADSKALKYL

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄDDAN 14

ORG.NR 769639-0504

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kortfattad byggnadsbeskrivning
- D Anskaffningskostnad för föreningens fastighet
- E Finansiering
- F Driftskostnader
- G Föreningens intäkter
- H Föreningens kostnader
- I Nyckeltal
- J Lägenhetsförteckning
- K Ekonomisk prognos
- L Känslighetsanalys
- M Särskilda förhållanden

Intyg från 2 st intygsgivare.

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gäddan 14, org.nr 769639-0504, som registrerats hos Bolagsverket 2020-09-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2020-09-25 samtliga aktier i Granath Fastigheter i Helsingborg AB (org.nr 556957-3867) vars enda tillgång var fastigheten Helsingborg Gäddan 14. Via transportköp har föreningen 2020-10-01 förvärvat fastigheten från Granath Fastigheter i Helsingborg AB. På fastigheten skall föreningen uppföra ett bostadshus med 10 stycken bostadsrättslägenheter. Totalentreprenör är Allbygg i Höganäs AB.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat denna kostnads kalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2021.

Föreningen avser inte att i framtiden avyttra fastigheten och därför har planen upprättats utan hänsyn till latent skatt.

Byggnadslov beviljades i Helsingborgs stadsbyggnadsnämnd 2021-03-18 och byggstart beräknas ske under mars – april 2021. Inflyttning beräknas ske under våren 2022.

Garanti att förvärva eventuellt osålda bostadsrätter lämnas, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal, av Tritus AB.

Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring kommer att tecknas.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Gäddan 14
Adress	Lenngrensgatan 3 254 39 Helsingborg
Tomtareal	1 322 kvm
Antal byggnader	1
Lägenhetsarea	998,2 kvm
Husets utformning	Sutterängshus med totalt 4 våningsplan.
Byggnadsår	2021 - 2022
Antal lägenheter	10 st
Parkering	10 st. p-platser
Taxeringsvärde (beräknat på skatteverkets hemsida):	
Mark	10 600 000
Byggnad	19 400 000
Totalt	39 000 000
Nyttjandeform	Äganderätt
Befintliga pantbrev	5 300 000
Inskrivningar:	
Avtalsrättighet : Avtalservitut avloppsledning. Akt 54/163	
Rättighet : Avtalservitut avloppsledning (last). Akt 12-IM7-54/163.1	

## C KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Betongsulor och utbredda betongplattor
Bärande stomme	Lättbetong
Bjälklag	Plattbärlag
Ytterväggar	Lättbetong med utvändig puts
Yttertak	Helklistrad papptäckning
Fönster	Trä/aluminium med 3-glas isolerglas
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörrar i trä
Vatten / Avlopp	Kommunalt
Värmeanläggning	Fjärrvärme
Ventilation	Eget system i varje lägenhet med återvinning (FTX)
Tvätt	Tvättmaskin och torktumlare i varje lägenhet
Generell beskrivning lägenheter:	
Golv	Eklamellparkett Klinker i bad, WC och entré
Väggar	Väv + målning Kakel till tak i bad och WC
Innertak	Målade
Köksutrustning	Spishäll, Ugn, Microugn, Kyl, Frys, Diskmaskin Lgh 1 har kombinerad Kyl/Frys

*Handwritten signature*



## D ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Kostnad för AB	26 855 000
Kostnad för fastigheten	7 678 000
Lagfartskostnad	116 000
Pantbrevskostnad	134 375
Entreprenad- och konsultkostnader samt övriga byggherrekostnader	37 816 625
Dispositionsfond (likvidreserv)	100 000
	<hr/>
	72 700 000

## E FINANSIERING

		Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Lånebelopp	12 000 000	(lånekorg)	2,00	240 000
Insatser	<hr/> 60 700 000			<hr/> 240 000
	72 700 000			
Amortering	12 000 000	x	0,50%	60 000

## F DRIFTSKOSTNADER

kr/kvm

Värme och varmvatten	65 000	64
VA och sophantering	40 000	40
Fastighetsel och hiss	20 000	20
Teknisk förvaltning inkl. trappstädning	55 000	55
Fastighetsförsäkring	15 000	15
Kabel-TV / Bredband (betalas av bostadsrättshavare)	0	0
Ekonomisk förvaltning och revisor	40 000	40
Löpande underhåll/Övrigt	<hr/> 20 000	<hr/> 20
	255 000	253

### Avsättning till fond för yttre underhåll

Underhållsplan skall upprättas i senare skede. År 1 avsättes 50 000 50

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift år 1 - 15

*Handwritten signature*

## G FÖRENINGENS INTÄKTER år 1

Årsavgifter för lägenheter	533 000	
Hysesintäkter för p-platser	72 000	(10 st á 600 kr/mån och plats)
<b>Summa</b>	<b>605 000</b>	

## H FÖRENINGENS KOSTNADER år 1

Räntekostnad	240 000
Avskrivning, rak 120 år (preliminär)	417 000
Driftkostnader	255 000
Avsättning till underhållsfond	50 000
Fastighetsavgift	0
<b>Summa</b>	<b>962 000</b>

## I NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	kr/kvm BOA	72 831
Belåning	"	12 022
Insats	"	60 809
Driftkostnader	"	255
Årsavgift	"	534
Hysesintäkter	"	72
Kassaflöde år 1	"	50
Avsättning till uh-fond + amortering	"	110

## J LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Lgh-typ	Lgh-area	Insats	Årsavgift**	Månadsavgift	Andelstal
1	2 RoK	55,4	2 950 000	31 948	2 662	0,0599
2	3-4 RoK	127,3	6 950 000	66 508	5 542	0,1248
3	3-4 RoK	125,1	6 650 000	65 450	5 454	0,1228
4	3 RoK	79,4	4 650 000	43 484	3 624	0,0816
5	3 RoK	79,1	4 400 000	43 340	3 612	0,0813
6	3-4 RoK	125,1	6 950 000	65 450	5 454	0,1228
7	3 RoK	79,4	4 950 000	43 484	3 624	0,0816
8	3 RoK	79,1	4 750 000	43 340	3 612	0,0813
9	3 RoK	118,7	9 625 000	62 374	5 198	0,1170
10	3 RoK	129,6	8 825 000	67 613	5 634	0,1269
<b>Summa</b>		<b>998,2</b>	<b>60 700 000</b>	<b>533 000</b>	<b>44 416</b>	<b>1,0000</b>

\*\* Kostnaden för kabel-TV/Bredband tillkommer.

Bostadsrättshavarna har eget abonnemang för hushållsel, kabel-TV och bredband

# K EKONOMISK PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR												
Inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Tota lägenhetsarea, kvm	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2
Snittränta, %	2,00	2,05	2,10	2,15	2,20	2,25	2,30	2,35	2,40	2,45	2,50	2,75
Amortering rak 200 år	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Låneskuld	12 000 000	11 940 000	11 880 000	11 820 000	11 760 000	11 700 000	11 640 000	11 580 000	11 520 000	11 460 000	11 400 000	11 100 000
Höjning årsavgift, %		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
KOSTNADER												
Låneräntor	240 000	244 770	249 480	254 130	258 720	263 250	267 720	272 130	276 480	280 770	285 000	305 250
Avskrivningar (prel. 120 år)	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000
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
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 232
Summa kostnader	912 000	921 870	931 782	941 738	951 740	961 791	971 891	982 045	992 253	1 002 519	1 012 844	1 084 679
INTÄKTER												
Årsavgifter	533 000	543 660	554 533	565 624	576 936	588 475	600 245	612 249	624 494	636 984	649 724	717 348
Motsvarar kr/kvm	534	545	556	567	578	590	601	613	626	638	651	719
Parkeringsplatser	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	81 084	82 705	84 359	86 047	87 768	96 903
Summa intäkter	605 000	617 100	629 442	642 031	654 871	667 969	681 328	694 955	708 854	723 031	737 492	814 250
ÅRETS RESULTAT	-307 000	-304 770	-302 340	-299 707	-296 869	-293 822	-290 563	-287 090	-283 399	-279 488	-275 352	-270 429
Akkumulerat resultat	-307 000	-611 770	-914 110	-1 213 817	-1 510 686	-1 804 508	-2 095 071	-2 382 161	-2 665 560	-2 945 048	-3 220 400	-4 546 283
KASSAFLÖDE												
Årets resultat enligt ovan	-307 000	-304 770	-302 340	-299 707	-296 869	-293 822	-290 563	-287 090	-283 399	-279 488	-275 352	-270 429
Återföring avskrivningar	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000
Amortering	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Betalnetto före avsättn. till uh	50 000	52 230	54 660	57 293	60 131	63 178	66 437	69 910	73 601	77 512	81 648	86 571
Avsättning till uh (underhåll)	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	-60 950	-62 293
Betalnetto efter avsättn. till uh	0	1 230	2 640	4 232	6 010	7 974	10 129	12 476	15 018	17 758	20 698	19 278
Ingående kassasaldo												
Akkumulerat saldo	150 000	202 230	256 890	314 183	374 314	437 492	503 929	573 839	647 440	724 952	806 600	1 265 717
Varatv ackumulerat för uh	50 000	101 000	153 020	206 080	260 202	315 406	371 714	429 148	487 731	547 486	608 436	931 964



## L KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Antaganden												
Inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Tota bostadsrättsarea, kvm	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2	998,2
Snittränta, ökning 1 %	3,00	3,05	3,10	3,15	3,20	3,25	3,30	3,35	3,40	3,45	3,50	3,75
Amortering, %	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Låneskuld	12 000 000	11 940 000	11 880 000	11 820 000	11 760 000	11 700 000	11 640 000	11 580 000	11 520 000	11 460 000	11 400 000	11 100 000
KOSTNADER												
Låneräntor	360 000	364 170	368 280	372 330	376 320	380 250	384 120	387 930	391 680	395 370	399 000	416 250
Avskrivningar	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000
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
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 232
Summa kostnader	1 032 000	1 041 270	1 050 582	1 059 938	1 069 340	1 078 791	1 088 291	1 097 845	1 107 453	1 117 119	1 126 844	1 195 678
INTÄKTER												
Årsavgifter	533 000	543 660	554 533	565 624	576 936	588 475	600 245	612 249	624 494	636 984	649 724	717 348
<i>Motsvarar kr/kvm</i>	534	545	556	567	578	590	601	613	626	638	651	719
Parkeringsplatser	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	81 084	82 705	84 359	86 047	87 768	96 903
Summa intäkter	605 000	617 100	629 442	642 031	654 871	667 969	681 328	694 955	708 854	723 031	737 492	814 250
ÅRETS RESULTAT	-427 000	-424 170	-421 140	-417 907	-414 469	-410 822	-406 963	-402 890	-398 599	-394 088	-389 352	-381 428
KASSAFLÖDE												
Årets resultat enligt ovan	-427 000	-424 170	-421 140	-417 907	-414 469	-410 822	-406 963	-402 890	-398 599	-394 088	-389 352	-381 428
Återföring avskrivningar	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000	417 000
Amortering	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Betalnetto före avsättn. till uh	-70 000	-67 170	-64 140	-60 907	-57 469	-53 822	-49 963	-45 890	-41 599	-37 088	-32 352	-24 428
Avsättning till uh*	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	-60 950	-67 293
Betalnetto efter avsättn. till uh	-120 000	-118 170	-116 160	-113 968	-111 590	-109 026	-106 271	-103 324	-100 182	-96 842	-93 302	-91 721
Årsavgift (kr/kvm BOA) som krävs vid :												
Ränta + 1%	654	662	669	677	684	691	698	704	711	717	724	791
Ränta + 2%	774	781	788	795	802	808	814	820	826	832	838	902
Inflation + 1%	534	546	556	565	575	584	594	604	614	623	633	703
Inflation + 2%	534	549	558	568	577	587	597	607	617	626	636	706

*W*



## M SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall utöver insats erlägga årsavgift. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.

Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjning av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning eller likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre jämte tillhöriga utrymmen i gott skick.

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang och betalar kostnaderna för hushållsel, kabel – tv och bredband.

Bostadsrättsinnehavaren bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen svarar för tilläggförsäkring för bostadsrätt.

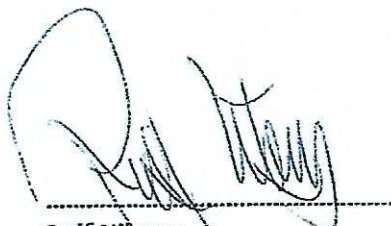
Bostadsrättsföreningen gör avskrivningar på byggnadernas bokförda värde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan under 120 år. Beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande kostnader för drift, räntor, amorteringar och avsättningar till fond för yttre underhåll. Föreningen kommer att göra ett årligt underskott som utgör differensen mellan kostnader enligt avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till fond för yttre underhåll.

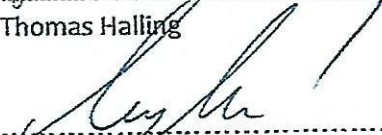
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Helsingborg 2021-03-15<sup>13</sup>

Bostadsrättsföreningen Gäddan 14

  
-----  
Thomas Halling

  
-----  
Rolf Nilsson

  
-----  
Conny Olsson

*Handwritten mark*

## INTYG

Avseende bostadsrättsföreningen Gäddan 14 med org.nr 769639-0504

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § och 10 kap, Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2021-03-18 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftskostnader samt avsättning till yttre fond. Vid ränteförändring eller förändring av avgifter fram till utbetalning kommer föreningens kostnader påverkas. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering gör att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Mot beaktande av att avsättningar till yttre underhåll görs bedömer jag kalkylen hållbar.

Bostadsrättsföreningen består av 10 st lägenheter. Min bedömning är att det finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna.

Platsbesök av fastigheten är gjord 2021-03-19.

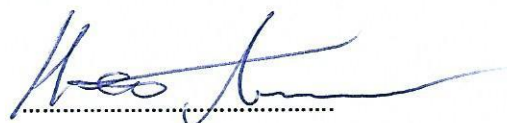
Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv framgår av kostnadskalkylen.

Kostnadskalkylen vilar enligt min bedömning på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Kostnadskalkyl dat, 2021-03-18
- Stadgar för Brf Gäddan 14, registrerad av Bolagsverket 2020-12-18
- Registreringsbevis för Brf Gäddan 14, utskriftdatum 2020-12-18
- Fastighetsutdrag dat, 2020-11-11
- Beslut om bygglov dat, 2021-03-18
- Finansieringsoffert dat, 2020-12-16
- Beräkning av taxeringsvärde dat, beräknat per 2021-02-08
- Ritningar dat, 2021-02-02
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat, 2020-09-25

Helsingborg 2021-03-24



Kent Andersen

Av Boverket förklarad behörig att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring



## INTYG

Avseende bostadsrättsföreningen Gäddan 14 med org.nr 769639-0504

Undertecknad som för det ändamål som avses i 5 kap. 3 § och 10 kap, Bostadsrättslagen (1991:614) granskat kostnadskalkyl undertecknad 2021-03-18 får härmed avge följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kostnadskalkylen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. I kostnadskalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Föreningen har kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftskostnader samt avsättning till yttre fond. Vid ränteförändring eller förändring av avgifter fram till utbetalning kommer föreningens kostnader påverkas. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering gör att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Mot beaktande av att avsättningar till yttre underhåll görs bedömer jag kalkylen hållbar.

Bostadsrättsföreningen består av 10 st lägenheter. Min bedömning är att det finns god efterfrågan på marknaden för upplåtelse av lägenheterna.

Platsbesök av fastigheten är gjord 2021-02-28

Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv framgår av kostnadskalkylen.

Kostnadskalkylen vilar enligt min bedömning på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har jag tagit del av följande handlingar;

- Kostnadskalkyl dat, 2021-03-18
- Stadgar för Brf Gäddan 14, registrerad av Bolagsverket 2020-12-18
- Registreringsbevis för Brf Gäddan 14, utskriftdatum 2020-12-18
- Fastighetsutdrag dat, 2020-11-11
- Beslut om bygglov dat, 2021-03-18
- Finansieringsoffert dat, 2020-12-16
- Beräkning av taxeringsvärde dat, beräknat per 2021-02-08
- Ritningar dat, 2021-02-02
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat, 2020-09-25

Helsingborg 2021-03-24



Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring