

Kostnadskalkyl för

Bostadsrättsföreningen Talldungens radhus

Org.nr 769637-0431

Jönköpings kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheterna
- C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D Finansieringsplan och Nyckeltal
- E Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1
- F Lägenhets-specifikation
- G Ekonomisk prognos
- H Känslighetsanalys
- I Särskilda förhållanden

16 A

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Talldungens radhus, org. nr 769637-0431 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva 20 st bostadslägenheter byggda i radhusform. För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för fastighetsförvärvet.

Fastigheterna ägs idag av Jonsons Fastigheter Backen AB, org nr 559053-3864. Fastigheterna kommer överlåtas till bostadsrättsföreningen för ett pris motsvarande fastigheternas marknadsvärde.

Förhandsavtal kommer att tecknas och förskottsbetalning kommer tas in efter tillstånd för detta har erhållits från Bolagsverket. En utställd garanti garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Uppgifter i kalkylen grundar sig i fråga om anskaffningskostnaderna på beräknade kostnader för fastigheternas förvärv och en beräknad entreprenadsumma. Kalkylen är baserad på de förutsättningar för finansieringen för projektet som fanns då kalkylen upprättades.

Nybyggnation beräknas påbörjas hösten 2021, startbesked har erhållits. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen har erhållit erforderliga myndighetstillstånd och Bolagsverkets tillstånd, vilket beräknas ske i tredje kvartalet 2022. Inflyttning beräknas ske successivt under tredje och fjärde kvartalet 2022.

Jonsons Fastigheter i Jönköping AB, org nr 556064-5862 svarar under sex månader efter förvärvets utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Jonsons Fastigheter i Jönköping AB osålda lägenheter.

Varje bostadsrättshavare svarar för sina kostnader för hemförsäkring, TV, tele, bredband, sophantering och värme.

Föreningen har erbjudits lån för fastigheternas finansiering av Swedbank.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar:	Backen 1:141, samt 1:153-1:166
Kommun:	Jönköping
Tomternas areal:	ca 6200 kvadratmeter
BOA:	2800
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Bostäder
Taxeringsvärden	Beräknat till 41 840 000, varav mark 8 300 000
Husens utformning:	6 st byggnader innehållande total 20 st lägenheter i radhusform
Gemensamhetsanläggningar:	Gård med asfalterade gångbanor. I övrigt gräsbelagda ytor med buskar/träd samt mindre planteringar. Lekplats.
Övrigt:	Två st parkeringar, varav en i carport samt ett förråd per bostad.
Kortfattad byggnadsbeskrivning:	
Grundläggning:	Isolerad betongplatta på mark med golvvärme
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä
Fasader:	Trä
Tak:	Svart takpapp med trekantsstav. Listtak på gavelhalvor
Mark:	Anlagd trädgård med gräsmatta och häckar. Asfalterad uppfart. Uteplattor fram till entré
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster. 3-glas
Uteplats:	Träspalje mellan bostäder. Golv av trästomme med trall.
Balkong:	Trästomme med trall. Smidesräcke i fasadens kulör
Uppvärmningssystem:	Frånluftsvärmepump, vattenburen via golvvärme ingjuten i bottenplattan på entreplan
Ventilation:	Frånluftaggregat med tilluft via spaltventiler
Kortfattad rumsbeskrivning:	
Rum/entré:	Parkettgolv trestav, målade väggar
Kök:	Parkettgolv, målade väggar
Badrum/toalett:	Klinkergolv, kaklade väggar
Utrustning kök:	Grå luckor, bänkskiva laminat. Kyl och frys, spishäll, ugn, diskmaskin och stänkskydd av rostfritt
Utrustning badrum (stora):	WC-stol, badkar tvättställskommod
Utrustning badrum (lilla):	WC-stol, dusch, tvättställskommod
Tvättstuga/groventré:	Grå plattsmatta, Tvättmaskin och torktumlare
EL- IT-, och VA- anslutning	Kommunalt el- IT-, respektiva VA-nät

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för fastigheter inklusive lagfart, pantbrevskostnad och entreprenad	101 600 000 kr
Kassa	100 000 kr
Anskaffningskostnad	101 700 000 kr

D. Finansieringsplan

Lånebelopp	33 600 000 kr
Långgivare	Swedbank
Löptid	Blandat rörlig, 3 år resp 5 år
Ränta	2,25%
Räntekostnader år 1	756 000 kr
Amortering år 1	336 000 kr
Banklån	33 600 000 kr
Insatser	64 400 000 kr
Upplåtelseavgifter	3 700 000 kr
Beräknad finansiering	101 700 000 kr

Villkor och räntenivåer för lånen enligt ovan är baserade på uppgifter från bank. Föreningens belåning är satt till 12 000 kr per kvadratmeter boarea totalt 2800 kvadratmeter.

Hänsyn har tagits till en räntereserv om omkring 0,75 procentenheter jämfört med av banken angiven ränta i sept 2021. Räntereserven motsvarar cirka 18 % av årsavgiften. Förändringar i räntesatser och bindningstider kan ske framöver. Säkerhet för lånen blir pantbrev.

Amortering kommer att göras med 336 000 kr per år. Rak amortering under 100 år.

Nyckeltal i genomsnitt:

Förvärvspris (insatser och upplåtelseavgifter) per kvm BOA	24 321 kr
Föreningens anskaffningskostnad per kvm BOA och Biarea	36 321 kr
Initial belåning per kvm BOA och	12 000 kr
Belåningsgrad	33%
Beräknad årsavgift per kvm BOA	506 kr
Beräknade driftkostnader per kvm BOA	66 kr

Avsättningar

Avsättningar till fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med underhållsplan. I ekonomisk plan görs amortering om 336 tkr/år vilket motsvarar 120 kronor per kvm BOA. Detta tillsammans med en bedömd årlig kostnad för löpande underhåll om ca 18 kr per kvm BOA bedöms vara väl tillräckligt för nuvärdet av framtida årliga underhållsutgifter. Årlig avsättning i balansräkningen till yttre underhållsfond görs med 140 tkr, eller 50 kr/kvadratmeter BOA.

Avskrivningar

Avskrivning av föreningens fastigheter kommer att göras utifrån en komponentuppdelning i enlighet med K3 regelverket. I ekonomisk plan antas ett genomsnitt om 1% per år



E. Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år 1

Föreningens kostnader		tkr
Ränta		756
Avskrivningar som används för amortering*		150
Övriga avskrivningar*		560
Fastighetsförvaltning/teknisk förvaltning		15
Ekonomisk förvaltning		34
Styrelse		20
Revisor		12
Vatten och avlopp	Ingår ej i årsavgift	-
Uppvärmning	Ingår ej i årsavgift	-
Fastighetsel, exklusive hushållsel	Finns ej gemensam el	-
Löpande underhåll		50
Renhållning/sophantering	Ingår ej i årsavgift	-
Försäkringar		30
IT	Ingår ej i årsavgift	-
Gemensamhetsanläggning		25
Beräknade kostnader		1 652

*Avskrivningar utgör en kostnad i bokföringen. I kostnadskalkylen beräknas såväl avskrivning som amortering ske med en rak plan över 100 år.

Sammanfattning av utbetalningar år 1		tkr
Driftskostnader		186
Räntor och amorteringar		1 092
Avsättning till underhåll**		140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt för lokaler*		-
		<hr/>
		1 418

*Fastighetsavgift utgår ej de första 15 åren efter fastighetens färdigställande för ett av föreningens hus. Enligt nu gällande begränsningsregel beräknas fastighetsavgift år 16 till ca 200 tkr för föreningen.

**Avsättning till underhåll är ej kassaflödespåverkande år 1. Kassaflödet som det prognostiseras i ekonomisk plan täcker över tid mer än väl föreningens fastigheters underhållsbehov. I föreningens kassa finns initialt 100 tkr som ytterligare säkerhet för detta.

Föreningens intäkter		tkr
Årsavgifter		1 418
Totalt		<hr/> 1 418

F. Lägenhetsspecifikation

20 lägenheter uppläts med bostadsrätt. I enlighet med föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter insats. Insatsen är i sin helhet beräknad utifrån BOA.

Lägenhets- nummer	Antal rum	Yta (BOA)*	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Total (insats och upplåtelseavgift)
1	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	355 000 kr	3 575 000 kr
2	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	55 000 kr	3 275 000 kr
3	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
4	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
5	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	55 000 kr	3 275 000 kr
6	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
7	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
8	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	5 000 kr	3 225 000 kr
9	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	5 000 kr	3 225 000 kr
10	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	355 000 kr	3 575 000 kr
11	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	355 000 kr	3 575 000 kr
12	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	5 000 kr	3 225 000 kr
13	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	5 000 kr	3 225 000 kr
14	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
15	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
16	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	55 000 kr	3 275 000 kr
17	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
18	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	255 000 kr	3 475 000 kr
19	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	55 000 kr	3 275 000 kr
20	5	140	5,0000%	70 888 kr	5 907 kr	3 220 000 kr	355 000 kr	3 575 000 kr
Differens			0,0000%					
Summa	2800		100,0000%	1 417 760 kr		64 400 000 kr	3 700 000 kr	68 100 000 kr

*Ytan är uppmätt/beräknad enligt SS 21054:2020

Beräknade schablonkostnader som tillkommer för bostadsrättshavaren utöver årsavgift till bostadsrättsföreningen, per bostadsrättslägenhet i snitt

	Årskostnad	Månadskostnad
Uppvärmning	12 000 kr	1 000 kr
Vatten	3 000 kr	250 kr
Renhållning/soppantering	3 500 kr	292 kr
IT	3 000 kr	250 kr
Summa	21 500 kr	1 792 kr

[Handwritten signatures]

G. Ekonomisk prognos

Förväntad inflation	2,0%							
Förväntad höjning av årsavgifter	2,0%							
År 1 = 2022	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter efter andelstal	1 418	1 446	1 475	1 505	1 535	1 565	1 728	1 908
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	1 418	1 446	1 475	1 505	1 535	1 565	1 728	1 908
Kapitalkostnader								
Räntor	756	748	741	733	726	718	680	643
Amorteringar *	336	336	336	336	336	336	336	336
Driftskostnader	186	189	193	197	201	205	226	250
Avskrivningar *	710	710	710	710	710	710	710	710
Avsättning till Yttre underhåll	140	143	146	149	152	155	171	188
Fastighetskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	200
Summa Kostnader	1 792	1 791	1 790	1 789	1 789	1 788	1 788	1 991
Årets beräknade överskott/underskott	-374	-345	-315	-285	-254	-223	-60	-83
Akkumulerat redovisningsmässigt resultat	-374	-719	-1 035	-1 319	-1 574	-1 797	-2 427	-2 401
Akkumulerad Kassabehållning**	240	412	617	855	1 127	1 433	3 496	6 299
- Varav Yttre fond	140	283	428	577	729	883	1 704	2 609
Ränteantagande	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

* Årsavgiften har beräknats så att den ska täcka löpande driftsutgifter och amorteringar. Avskrivningar kommer att påverka föreningens redovisade resultat, men är ej kassaflödespåverkande.

** Föreningen uppvisar ett beräknat positivt kassaflöde.

H. Känslighetsanalys


	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift per kvm BOA enligt plan	506	516	527	537	548	559	617	681
Årsavgift per kvm BOA vid:								
ökad inflation med en procentenhet	506	518	529	541	553	565	632	690
minskad inflation med en procentenhet	506	515	524	534	543	553	604	651
ökad ränta med en procentenhet	626	635	644	654	663	673	725	783
minskad ränta med en procentenhet	386	398	409	421	433	445	509	579
ökad ränta med två procentenheter	746	754	762	770	778	787	833	885
minskad ränta med två procentenheter	266	279	292	305	318	331	401	477

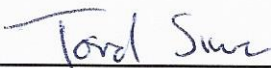
I. Särskilda förhållanden

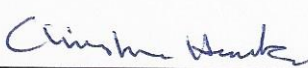
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Avgifter för hushållsel ingår inte i månadsavgiften.
3. Då den till lägenheten tillhörande uteplats och tomtmark upplåtes med bostadsrätt, ansvarar bostadsrättshavaren för denna och bekostar skötseln.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavaren bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
6. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Avgifter för IT ingår ej.
8. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Jönköping 2021- 09-21

Bostadsrättsföreningen Talldungens radhus


Fadi Babil


Tord Siwe


Christine Hamretz



INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Talldungens Radhus, org.nr. 769637-0431, undertecknad 2021-09-21 får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.
Ny låneoffert krävs vid upprättandet av ekonomisk plan.
Då byggnationen ej påbörjats har platsbesök ej skett.


På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 210401
Kostnadskalkyl undertecknad 210921
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 211013
Registreringsbevis Bolagsverket, 211013
Fastighetsanbud, Jonssons Bygg AB, 210921
Upphandlingsprotokoll, entreprenad, 210927
Garanti osålda lägenheter, Jonssons Fastigheter Ab, 211018
Bygglov, Jönköpings Kommun, 211005
Ritningar, 210329
Beräkning Taxeringvärde,
Fastighetsdatautdrag, Metria, 210930
Offert Ekonomisk Förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 210917
Försäkringsoffert, Säkra AB, 211005
Värderingsintyg lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling, Jönköping, 210930
Ränteoffert, Swedbank, 210923
Styrelseprotokoll, 210921

Växjö 2021-10-18



Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

INTYG KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat kostnadskalkylen för Bostadsrättsföreningen Talldungens Radhus, org.nr. 769637-0431, undertecknad 2021-09-21 får härmed avge följande intyg.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kostnadskalkylen och därin gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad.

Ny låneoffert krävs vid upprättandet av ekonomisk plan.

Då byggnationen ej påbörjats har platsbesök ej skett.

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att kostnadskalkylen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intyggivaren har ansvarighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intyggivningen:

Uppdragsbeställning, 210401
Kostnadskalkyl undertecknad 210921
Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 211013
Registreringsbevis Bolagsverket, 211013
Fastighetsanbud, Jonssons Bygg AB, 210921
Upphandlingsprotokoll, entreprenad, 210927
Garanti osålda lägenheter, Jonssons Fastigheter Ab, 211018
Bygglov, Jönköpings Kommun, 211005
Ritningar, 210329
Beräkning Taxeringvärde,
Fastighetsdatautdrag, Metria, 210930
Offert Ekonomisk Förvaltning, AB Jönköpingsbostäder, 210917
Försäkringsoffert, Säkra AB, 211005
Värderingsintyg lägenheter, Svensk Fastighetsförmedling, Jönköping, 210930
Ränteoffert, Swedbank, 210923
Styrelseprotokoll, 210921

Tyresö 2021-10-18



Jur kand

Kristina Ehrner Vilhelmsson

Myggvägen 3

135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.