

Kostnads­kalkyl

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNAHÖJDEN 1
769640-2580

Upprättad i januari 2022

Innehållsförteckning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING	8
AVSKRIVNINGAR	10
NYCKELTAL	12
LÄGENHETSREDOVISNING	14
EKONOMISK PROGNOIS	15
KÄNSLIGHETSANALYS	16
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	17

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Bönahöjden 1 som registrerats hos Bolagsverket 2021-08-10, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

BYGGNATION OCH UPPLÅTELSE

Bostadsrättsföreningen avser förvärva fastigheterna Gävle Norrlandet 10:2-10:6 samt 10:37-10:44 i syfte att uppföra 13 stycken friliggande småhus. Fastigheternas totala areal uppgår till 8 464 kvadratmeter. Byggnadsprojektet avses utföras på totalentreprenad och där upphandling pågår vid kostnadskalkylens upprättande.

Byggnation väntas påbörjas under Q1-Q2 2022 med beräknad inflyttning och upplåtelse under Q4 2022-Q1 2023. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma. Föreningen kommer vara en äkta bostadsrättsförening.

FÖRENINGENS FÖRVÄRV

Fastigheterna kommer att förvärfas av bostadsrättsföreningen genom köp av det bolag som äger fastigheterna. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) kommer motsvara bolagets marknadsvärde. Fastigheterna

kommer överlätas till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av fastigheterna, som sker genom förvärv av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheterna samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 3 § BrL har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisad entreprenadupphandling och fastighetsköp.

Anskaffningskostnaden är beräknad och beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader baseras på bedömningar gjorda under vintern 2021-2022.

SÄKERHET OCH GARANTIER

Fastighetsgruppen Crevento AB ("Bolaget") kommer att utfärda förvärvsgaranti där Bolaget svarar under sex månader efter färdigställande för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter förvärfvar Bolaget de osålda lägenheterna.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Totalt kommer 13 bostäder att uppföras fördelat på 13 stycken friliggande småhus. Samtliga bostäder är belägna så nära varandra att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Gävle Norrlandet 10:02-10:06 samt 10:37-10:44.
Address	Engeshöjden 5-14, 16, 18, 20
Fastighetens areal	8 464 kvadratmeter
Planförhållanden	Detaljplan 21-P96:127
Typkod	220 (småhus)
Antal byggnader	13 st friliggande villor
Antal bostäder	13 stycken
Antal parkeringar	13 parkeringsplatser (carport i direkt anslutning till respektive bostad)
Bostadsarea (BOA):	1723.8 kvadratmeter (uppmätt på ritning)
Byggnadsår	2021-2022
Byggnadstyp	Friliggande småhus i trästomme
Beräknat taxeringsvärde	Ej fastställt ännu. Beräknas preliminärt till 47 944 000 kr, varav byggnad utgör 39 819 000 kr och mark utgör 8 125 000 kr.
Försäkring	Fullvärdesförsäkring med tillhörande styrelseansvar.
Servitut	Finns ej
Gemensamhetsanläggningar	Finns ej
Övrigt	Samfällighetsförening avseende väghållning kommer att bildas.

2.1 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaderna byggs med teknik som ger lång hållbarhet, minimal skötsel, bra energieffektivitet och miljömässig hållbarhet. Huskropparna som uppförs kommer att ha hög standard och utformas smakfullt.

BYGGNADSBESKRIVNING

Våningar	2-plan
Vind	För inspektion
Källare	Finns ej
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trästomme
Fasad	Liggande träpanel
Yttertak	Betongpannor
Uteplats / Balkong	Samtliga bostäder har tillgång till egen uteplats.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster i 3-glas
Parkering	Samtliga bostäder har möjlighet till dubbla parkeringar varav en under carport.
Sophantering	Individuell sopstation finns i anslutning till respektive bostad.
Tvättstuga	Samtliga bostäder har tvättmöjligheter inuti bostaden.
Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor.

2.2 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH INSTALLATIONER

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt för vilka gemensamma utrymmen som BRF Bönahöjden 1 kommer att ha.

INSTALLATIONER

Vatten / Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump med golvvärme på entréplan samt vattenburna radiatorer på övre plan.
EI	Individuell mätning
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Teknik	Fiberkabel samt markbundet nät tv/tele/data-uttag i vanligt förekommande utrymmen (ex. vardagsrum, sovrum).

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Tomt	Hårdgjorda ytor vid entré i kombination med planteringar och gräsytor.
-------------	--

2.3 KORTFATTAD BOSTADSBESKRIVNING

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna baserat på eventuella tillval samt storlek på bostaden.

BOSTADSBESKRIVNING

Invändiga tak	Vitmålade
Invändiga väggar	Vitmålade Kakel i våtutrymmen
Golv	Ekparkett Klinker i våtutrymmen
Garderober	I sovrum och entré
Förråd	Förråd finns i anslutning till byggnaden och carport.
Kök	Kyl / Frys / Micro / Ugn / Diskmaskin / Spishäll / Köksfläkt
Badrum	WC / Dusch / Bad / Kommod
Tvätttrum	Tvättmaskin och torktumlare.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD- OCH FINANSIERING

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling fastighet/aktier/entreprenad	70 870 600 kr	
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	70 870 600 kr	41 113 kr / kvm

Investering- och avsättningsbehov	Belopp	Nyckeltal
Dispositions-kassa	50 000 kr	
Summa kassa	50 000 kr	29 kr / kvm

Finansieringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	50 235 000 kr	29 142 kr / kvm
Lån botten	20 685 600 kr	12 000 kr / kvm
Summa finansiering	70 920 600 kr	41 442 kr / kvm

3.1 FÖRENINGENS BELÄNINGSPLAN

Finansieringen baseras på offert daterad den 2021-09-23 från Danske Bank. Kalkylen utgår från offererad bunden ränta på 5 år plus ett påslag på ytterligare 0.21%. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Amortering beräknas till 1% årligen. Total amorteringstid uppgår till 100 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheterna.

Finansiering	Belopp	Kalkylränta	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	20 685 600	2.00%	413 712 kr	206 856 kr
Summa	620 568 kr			

OM KALKYLRÄNTA

I kostnadskalkylen så är räntan beräknad på 2.00% vilket är en differens om 0.21% mot offererad ränta av Danske Bank ("verklig ränta"). Det innebär att föreningen kommer att betala 43 440 kronor lägre i ränta jämfört med kostnadskalkylen och därmed erhåller bostadsrättsföreningen ett årligt likviditetsöverskott om motsvarande belopp.

4. AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 47 944 000 kr, varav byggnad utgör 39 819 000 kr och mark utgör 8 125 000 kr.

BERÄKNING AV AVSKRIVNING	
Beräknat taxeringsvärde byggnader	39 819 000 kr
Beräknat taxeringsvärde mark	8 125 000 kr
Summa beräknat taxeringsvärde	47 958 000 kr
Varav byggnadens andel	83%
Anskaffningskostnad	70 870 600 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	58 822 598 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	588 226 kr

OM AVSKRIVNINGAR

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

5. BERÄKNADE LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Driftkostnaderna är beräknade utifrån jämförelser med likvärdiga föreningar och fastigheter samt faktiska offerter avseende förvaltning, försäkring och finansiering.

Inbetalningar		Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	778 440 kr	452 kr / kvm
Summa årliga inbetalningar	778 440 kr	452 kr / kvm
Utbetalningar		
Ekonomisk Förvaltning	35 000 kr	
Försäkring	48 115 kr	
Fastighetsskatt	0 kr	
Reserv / Övrigt	14 424 kr	
Summa årliga driftkostnader	97 539 kr	57 kr / kvm
Kapitalkostnader		
Ränta	413 712 kr	
Amortering	206 856 kr	
Summa utbetalningar	620 568 kr	360 kr / kvm
Avsättningar		Nyckeltal
Avsättning till fond för yttre underhåll år 1	60 333 kr	35 kr / kvm
Summa avsättningar	60 333 kr	35 kr / kvm
Total summa		Nyckeltal
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	778 440 kr	452 kr / kvm

6. NYCKELTAL

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad	41 113 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	29 142 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	12 000 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	57 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	266 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA) inkl. vatten	452 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	35 kr / kvm

ÖVERGRIPANDE SUMMERING AV BRF BÖNAHÖJDEN 1

AMORTERING

Föreningen amorterar årligen 1% på sitt lån och det motsvarar 206 856 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

AVSÄTTNINGAR

Föreningen kommer att från start att avsätta 35 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 60 333 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas. Avsättning styrs enligt stadgarna av styrelsens årsvis uppdaterade underhållsplan.

UNDERHÅLL

Behov av större renoveringar av väsentliga byggnadskomponenter bedöms vara minimala inom kommande tio år med anledning av att byggnaderna är nyproducerade. Föreningen kommer årligen avsätta för underhåll som uppstår på grund av slitage ex. utbyte av förbrukningskomponenter, målning och rengöring.

KASSA

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 50 000 kr. Det innebär att BRF Bönahöjden 1 redan från

FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring kommer tecknas. Bostadsrättshavaren ansvarar för att teckna hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

RÄNTA

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till 2.00% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

start har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

7. LÄGENHETSREDOVISNING

Samtliga bostäder har egen mätare för hushållsel och uppvärmning Utöver nedan angiven årsavgift så tillkommer kostnad för uppvärmning, vatten, hushållsel, samfällighetsavgift, tv/bredband, renhållning och hemförsäkring till cirka 250-300 kr per kvadratmeter och år beroende på storlek, hushållets sammansättning och vanor.

Objekt	Fastighetsbeteckning	RoK	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Tomtarea	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift
Engeshöjden 5	10:2	6	132.6	3,695,000	-	863	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 6	10:44	6	132.6	3,695,000	-	780	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 7	10:3	6	132.6	3,695,000	100,000	629	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 8	10:43	6	132.6	3,695,000	100,000	627	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 9	10:4	6	132.6	3,695,000	200,000	631	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 10	10:42	6	132.6	3,695,000	200,000	657	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 11	10:5	6	132.6	3,695,000	200,000	614	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 12	10:41	6	132.6	3,695,000	200,000	641	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 13	10:6	6	132.6	3,695,000	300,000	601	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 14	10:40	6	132.6	3,695,000	200,000	601	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 16	10:39	6	132.6	3,695,000	200,000	601	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 18	10:38	6	132.6	3,695,000	200,000	615	7.692%	59,935	4,995
Engeshöjden 20	10:37	6	132.6	3,695,000	300,000	604	7.692%	59,935	4,995
Totalt			1,723.8	48,035,000	2,200,000	8,464	100%	779,158	64,930

*I enlighet med föreningens stadgar så äger styrelsen rätt att ta ut en upplåtelseavgift i samband med upplåtelse. Vid den händelse att föreningen, utöver angiven insats och upplåtelseavgift i denna kostnadskalkyl, tar ut upplåtelseavgift kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med motsvarande belopp, krona för krona.

8. EKONOMISK PROGNOSS

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 11 och år 16 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter bostäder	778,440	794,009	809,889	826,087	842,608	859,461	948,914	1,047,678
Summa intäkter	778,440	794,009	809,889	826,087	842,608	859,461	948,914	1,047,678
Drift	97,539	99,490	101,480	103,509	105,579	107,691	118,899	131,275
Fastighetsavgift								175,495
Avskrivningar	398,159	398,159	398,159	398,159	398,159	398,159	398,159	431,560
Ränta	413,712	409,575	405,438	401,301	397,164	393,026	372,341	351,655
Summa Kostnader	909,410	907,224	905,076	902,969	900,902	898,876	889,399	1,089,985
Årets resultat	-130,970	-113,215	-95,187	-76,882	-58,293	-39,416	59,515	-42,307
Avsättning underhåll	60,333	60,333	60,333	60,333	60,333	60,333	60,333	60,333
Kassaflöde								
Summa intäkter	778,440	794,009	809,889	826,087	842,608	859,461	948,914	1,047,678
Summa kostnader	909,410	907,224	905,076	902,969	900,902	898,876	889,399	1,089,985
Återföring avskrivningar	398,159	398,159	398,159	398,159	398,159	398,159	398,159	431,560
Kassaflöde löpande drift	267,189	284,944	302,972	321,277	339,866	358,743	457,674	389,253
Amorteringar	206,856	206,856	206,856	206,856	206,856	206,856	206,856	206,856
Summa kassaflöde (enligt kalkylränta 2.00%)	60,333	78,088	96,116	114,421	133,010	151,887	250,818	182,397
Summa kassaflöde (enligt rådande ränteläge 1.70%)	122,390	139,524	156,931	174,616	192,584	210,841	306,669	384,996
Ingående kassa	50,000							
Akkumulerat kassaflöde (enligt kalkylränta 2.00%)	110,333	188,421	284,537	398,958	531,967	683,855	1,736,984	3,133,380
Akkumulerat kassaflöde (enligt rådande ränteläge 1.70%)	172,390	311,914	468,845	643,462	836,046	1,046,887	2,385,478	7,540,118

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan tabell redovisar hur månadsavgifterna per kvadratmeter påverkas av förändrad ränta och inflation, förutsatt att kassalikviditeten i föreningen skall bibehållas på samma nivå som grundprognosen under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	452	461	470	479	489	499	550	608
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	572	583	595	606	618	631	694	764
Antagen räntenivå +2%	692	703	715	726	738	751	814	884
Antagen räntenivå -1%	332	343	355	366	378	391	454	524
Årsavgift om antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå +2%	452	462	471	480	490	500	552	609
Antagen inflationsnivå +1%	452	461	470	480	489	499	551	609
Antagen inflationsnivå -1%	452	460	469	479	488	498	550	607

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för värme, försäkring, bredband/tv, kall- och varmvatten, renhållning samt samfällighetsavgift ingår ej i årsavgiften.
4. Bostadsrättshavare ansvarar själv för renhållning och skötsel av upplåten mark.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Lägenheternas area är uppmätta efter ritningar, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
8. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF Bönahöjden 1

2022-01- (elektronisk signatur)

Ralf Sigfridsson

Thomas Söderman

Jonas Söderman

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende